

Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen helpottaminen turvallisesti, ennakoitavasti ja tehokkaasti

Mietintöjä ja lausuntoja 16/2018

Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen
helpottaminen turvallisesti, ennakoitavasti ja
tehokkaasti

Oikeusministeriö

ISBN PDF: 978-952-259-692-5

Taitto: Valtioneuvoston hallintoyksikkö, julkaisutuotanto

Helsinki 2018

Kuvailulehti

Julkaisija	Oikeusministeriö		8.5.2018
Tekijät	Purkava lisärakentaminen -työryhmä Jyrki Jauhiainen (pj.), Markus Tervonen (siht.)		
Julkaisun nimi	Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen helpottaminen turvallisesti, ennakoitavasti ja tehokkaasti		
Julkaisusarjan nimi ja numero	Oikeusministeriön mietintöjä ja lausuntoja 16/2018		
Diaari/hankenumero	OM 14/41/2016 OM061:00/2017	Teema	Mietintöjä ja lausuntoja
ISBN PDF	978-952-259-692-5	ISSN PDF	1798-7105
URN-osoite	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-692-5		
Sivumäärä	170	Kieli	suomi
Asiasanat	asunto-osakeyhtiö, asunto-osakeyhtiölaki, lisärakentaminen, täydennysrakentaminen, kunnossapito, sulautuminen, purkautuminen		
<p>Tiivistelmä</p> <p>Hallitusohjelman tavoitteena on uudistaa asutokantaa sekä vastata asuntojen kysyntään ja asuntotarpeen rakenteen muutokseen. Asunto-osakeyhtiölain osalta tavoitetta voidaan edistää ns. purkavan uusrakentamisen päätöksentekoa helpottamalla. Oikeusministeriö asetti 2.10.2017 työryhmän valmistelemaan ehdotusta lain muuttamisesta purkavan uusrakentamisen helpottamiseksi siten, että samalla turvataan kunkin osakkaan asuminen, asuntovarallisuuden arvo ja muut asunto-osakkeiden tuottamat oikeudet.</p> <p>Työryhmä ehdottaa, että yhtiökokous voi päättää 4/5 määräenemmistöllä sellaisesta purkavasta uusrakentamisesta, jossa osakkaat saavat uudesta rakennuksesta uudet huoneistot yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti eikä osakkeiden tuottamaa osakehuoneiston hallinto-oikeutta ja muita osakkeiden yhtiössä tuottamia oikeuksia ja velvollisuuksia muuteta.</p> <p>Purkavasta uusrakentamisesta olisi laadittava suunnitelma, jonka perusteella osakkaat sekä yhtiön ja osakkaiden velkojat voisivat arvioida hankkeen edellytyksiä ja vaikutuksia. Taloyhtiön olisi nimettävä riippumaton asiantuntija arvioimaan suunnitelmaa. Suunnitelma, asiantuntijan lausunto ja kutsu asiasta päättävään yhtiökokoukseen olisi toimitettava osakkeenomistajille viimeistään kaksi kuukautta ennen kokousta. Purkavaa uusrakentamista vastustavan osakkeenomistajan ensisijaiseksi oikeussuojakeinoksi työryhmä ehdottaa oikeutta vaatia osakkeiden lunastamista käypään hintaan. Lisäksi yhtiökokouksen päätöstä moitekanteella vastustavan osakkaan oikeudenkäyntikuluriskiä rajoitetaan siten, että yhtiö vastaa lähtökohtaisesti omista oikeudenkäyntikuluistaan.</p> <p>Purkavaan uusrakentamiseen ja muihin osakkaiden kannalta olennaisiin yhtiön sopimuksiin ja oikeustoimiin mahdollisesti liittyvien eturistiriitatilanteiden hallitsemiseksi yhtiön päätöksenteossa työryhmä ehdottaa, että tällaisia toimia koskevat voimassa olevan lain esteellisyys säännökset korvataan uusilla säännöksillä lähipiiritoimia koskevasta päätöksenteosta.</p> <p>Purkavan uusrakentamisen hankkeiden edistämisen toisena keinona työryhmä ehdottaa lakiin uusia säännöksiä vähemmistöosakkeiden lunastamisesta käypään hintaan. Ehdotuksen mukaan lunastusoikeus olisi yli 90 % taloyhtiön osakkeista ja niiden tuottamista äänistä omistavalla osakkeenomistajalla silloin, kun yhtiön vastuulla olevasta kunnossapidosta aiheutuisi osakkeenomistajille huomattavaa haittaa. Kolmantena keinona ehdotetaan, että yhtiökokous voisi 4/5:n määräenemmistöllä päättää yhtiön rakennuksen ja kiinteistön luovuttamisesta ja selvitystilasta yhtiön netto-omaisuuden jakamiseksi mahdollisimman pian osakkaille käypien arvojen suhteessa, jos yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa.</p>			
Kustantaja	Oikeusministeriö		
Julkaisun myynti/jakaja	Sähköinen versio: julkaisut.valtioneuvosto.fi Julkaisumyynti: julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi		

Presentationsblad

Utgivare	Justitieministeriet		8.5.2018
Författare	Arbetsgrupp för underlättande av rivning för tillbyggnad Jyrki Jauhiainen (ordf.), Markus Tervonen (sekr.)		
Publikationens titel	Åtgärder för att underlätta rivning för nybygge i bostadsaktiebolag på ett säkert, förutsebart och effektivt sätt		
Publikationsseriens namn och nummer	Justitieministeriets publikation 16/2018		
Diarie-/projektnummer	OM 14/41/2016 OM061:00/2017	Tema	Betänkanden och utlåtanden
ISBN PDF	978-952-259-692-5	ISSN PDF	1798-7105
URN-adress	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-692-5		
Sidantal	170	Språk	finska
Nyckelord	Bostadsaktiebolag, lag om bostadsaktiebolag, tillbyggnad, kompletteringsbyggande, underhåll, fusion, upplösning		
<p>Referat</p> <p>I regeringsprogrammet har det ställts som mål att förnya bostadsbeståndet samt att svara på bostadsefterfrågan och de strukturella ändringarna inom bostadsbehovet. När det gäller lagen om bostadsaktiebolag kan detta mål främjas genom att underlätta beslutsfattandet i fråga om s.k. rivning för nybygge. Justitieministeriet tillsatte den 2 oktober 2017 en arbetsgrupp för att bereda ett förslag till ändring av lagen om bostadsaktiebolag för att underlätta rivning för nybygge på ett sätt som samtidigt tryggar aktieägarnas boende, värdet av bostadsförmögenheten och andra rättigheter som bostadsaktierna ger.</p> <p>Arbetsgruppen föreslår att bolagsstämman ska kunna besluta med en fyra femtedelars kvalificerad majoritet om rivning för nybygge, om projektet genomförs så att aktieägarna enligt likställighetsprincipen får nya lägenheter i den nya byggnaden och den besittningsrätt som aktierna ger till aktielägenheten och andra rättigheter och skyldigheter som aktierna ger i bolaget inte ändras.</p> <p>Det ska utarbetas en plan över hur rivningen för nybygge ska genomföras och utifrån planen ska aktieägarna samt bolagets och aktieägarnas borgenärer kunna bedöma förutsättningarna för projektet och dess konsekvenser. Husbolaget ska utnämna en oberoende sakkunnig för att bedöma planen. Planen, sakkunnigutlåtandet och en kallelse till bolagsstämman där beslut om ärendet fattas ska ställas till aktieägarna senast två månader före den bolagsstämman. Arbetsgruppen föreslår att det primära rättsmedlet för en aktieägare som motsätter sig rivning för nybygge ska vara rätten att kräva att aktierna löses in till gängse pris. Dessutom ska risken för rättegångskostnader för en aktieägare som motsätter sig bolagsstämmans beslut genom en klandertalan begränsas så att bolaget i princip ska svara för sina egna rättegångskostnader.</p> <p>För att hantera eventuella intressekonflikter i samband med rivning för nybygge och andra för aktieägarna relevanta avtal och rättshandlingar som gäller bolaget föreslår arbetsgruppen att de bestämmelser i den gällande lagen som gäller jäv i fråga om motsvarande åtgärder ska ersättas med nya bestämmelser om beslut som gäller transaktioner med närstående parter.</p> <p>Som en ytterligare åtgärd för att främja rivning för nybygge föreslår arbetsgruppen att det i lagen tas in nya bestämmelser om inlösen av minoritetsaktier till gängse pris. Enligt förslaget ska aktieägare som har över 90 procent av husbolagets aktier och de röster som dessa ger ha inlösningsrätt, om aktieägarna skulle lida avsevärd skada av att det underhåll som bolaget ansvarar för. Som tredje åtgärd föreslås att bolagsstämman kan besluta med en fyra femtedelars kvalificerad majoritet om överlåtelse av en fastighet eller byggnad som bolaget besitter och om likvidation för att så snart som möjligt skifta bolagets nettotillgångar mellan aktieägarna, om aktieägarna skulle lida avsevärd skada av att det underhåll som bolaget ansvarar för.</p>			
Förläggare	Justitieministeriet		
Beställningar/ distribution	Elektronisk version: julkaisut.valtioneuvosto.fi Beställningar: julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi		

Description sheet

Published by	Ministry of Justice, Finland		8.5.2018
Authors	Working group on infill construction Jyrki Jauhiainen (chair), Markus Tervonen (secr.)		
Title of publication	Facilitating demolition and new build for limited liability housing companies safely, predictably and efficiently		
Series and publication number	Publication of the Ministry of Justice 16/2018		
Register number	OM 14/41/2016 OM061:00/2017	Subject	Memorandums and statements
ISBN PDF	978-952-259-692-5	ISSN PDF	1798-7105
Website address (URN)	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-692-5		
Pages	170	Language	Finnish
Keywords	limited liability housing company, Limited Liability Housing Companies Act, infill construction, maintenance, merger, demolition		
Abstract <p>The aim of the Government Programme is to update the building stock as well as meet the demand for new housing and the changing structure of housing needs. With regard to the Limited Liability Housing Companies Act, this aim can be achieved by facilitating the decision-making process for demolition and new build. On 2 October 2017, a working group was set up by the Ministry of Justice to draft a proposal to amend the Act for the purpose of facilitating demolition and new build in a way that also secures each shareholder's housing, housing wealth and other rights afforded by the shares in a housing company.</p> <p>The working group proposes that a 4/5 majority of a general meeting may decide upon demolition and new build in such a way that the shareholders will be given new owner apartments in the new building in accordance with the principle of equity without altering the shareholders' right of possession and other rights and obligations afforded to them by their shares in the company.</p> <p>A demolition and new build plan would have to be drafted, based on which the shareholders, company and shareholder creditors could assess the requirements and impacts of such a project. The housing company would have to enlist the services of an independent expert to assess the plan. The plan, expert statement and an invitation to the general meeting rendering a decision on the matter would be sent to the shareholders by no later than two months prior to the meeting. The working group proposes the right to demand a redemption of shares at a fair price as the primary legal remedy for shareholders opposing demolition and new build. Furthermore, the risk of legal costs borne by shareholders opposing an action for annulment of a general meeting decision shall be limited in such a way that the company will be liable for its own legal costs.</p> <p>In order to mitigate any conflicts of interest related to demolition and new build and other company agreements and legal actions having a significant impact on the shareholders in company decision-making, the working group proposes that any valid legal disqualification provisions applicable to such actions be replaced with new provisions on decision-making concerning actions involving related parties.</p> <p>The working group proposes that new provisions on the redemption of minority shares at a fair price be added to the Act as a second measure for promoting demolition and new build projects. According to the proposal, over 90% of the shareholders would have the right to redeem housing company shares and hold the accompanying votes in cases where maintenance for which the company is responsible would cause considerable harm or inconvenience to the shareholders. The third measure proposes that the general meeting would, with a 4/5 majority, be able to decide on the transfer and liquidation of the company building and property in order to assign company assets to the shareholders as quickly as possible in cases where maintenance for which the company is responsible would cause considerable harm or inconvenience to the shareholders.</p>			
Publisher	Ministry of Justice, Finland		
Publication sales/ Distributed by	Online version: julkaisut.valtioneuvosto.fi Publication sales: julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi		

Sisältö

OIKEUSMINISTERIÖLLE	9
ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ	13
YLEISPERUSTELUT	14
1 Johdanto	14
2 Nykytila	15
2.1 Tietoja asunto-osakeyhtiöiden rakennus- ja asuntokannasta	15
2.2 Tietoja asunto-osakeyhtiöiden osakkeenomistajista ja asukkaista	17
2.3 Asuntotuotantotarve ja alueiden käyttö	17
2.4 Asunto-osakeyhtiöiden pankki- ja muu ulkoinen rahoitus sekä kiinteistöjen ja osakkeiden vakuuskäyttö	20
2.5 Asunto-osakeyhtiöiden rakennusten korjaustarve ja -keinot	21
2.6 Uustuotannon ja korjausrakentamisen markkinat	23
2.7 Purkava uusrakentaminen nykyisin	23
2.8 Lainsäädäntö sekä viranomaismääräykset ja käytännöt	28
2.8.1 Asunto-osakeyhtiölaki	28
2.8.1.1 Yleistä asunto-osakeyhtiön tarkoituksesta ja päätöksenteosta	28
2.8.1.2 Purkava uusrakentaminen ja asunto-osakeyhtiön tarkoitus	31
2.8.1.3 Purkava uusrakentaminen, yhdenvertaisuusperiaate ja yhtiövastike	35
2.8.1.4 Purkava uusrakentaminen ja osakkeenomistajan hallintaoikeus	38
2.8.1.5 Päätöksenteko uusrakentamisesta peruskorjauksena ja lisärakentamisena	40
2.8.1.6 Yhtiökokouskutsu ja -aineistovaatimukset	42
2.8.1.7 Osakkeenomistajan oikeussuojakeinot	43
2.8.2 Asuntokauppalaki ja ryhmärakennuttamislaki	44

2.8.3	Maankäyttö- ja rakentamislainsäädäntö.....	50
2.8.4	Verolainsäädäntö	53
2.8.5	Kiinteistön lunastuslaki.....	54
3	Nykytilan arviointi	56
3.1	Yleistä	56
3.2	Purkava uusrakentaminen ja asunto-osakeyhtiön tarkoitus.....	58
3.3	Purkavaa uusrakentamista koskeva taloyhtiön päätöksenteko.....	59
3.4	Yhtiökokouskutsu ja -aineisto	61
3.5	Osakkeenomistajan oikeussuojakeinot	62
3.6	Velkojen oikeussuojakeinot	63
4	Ehdotuksen tavoitteet, sääntelyvaihtoehdot ja keskeiset ehdotukset.....	66
4.1	Ehdotuksen tavoitteet	66
4.2	Sääntelyvaihtoehdot	67
4.2.1	Päätöksenteko kiinteistön osan luovutuksesta ja osittain purkavasta uusrakentamisesta	67
4.2.2	Koko kiinteistön luovutus ja kokonaan purkava uusrakentaminen	68
4.2.3	Vähemmistöosakkeiden lunastaminen.....	74
4.2.4	Korjauskelvottoman kiinteistön ja rakennuksen luovutus ja selvitystila	76
4.2.5	Yhtiökokouskutsu ja -aineistovaatimukset.....	76
4.2.6	Osakkeenomistajan oikeussuojakeinot yhtiön päättäessä kiinteistön tai rakennuksen luovutuksesta tai purkamisesta.....	79
4.2.7	Hallituksen valtuudet	82
4.2.8	Purkavan uusrakentamisen vaikutus taloyhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuuseen.....	83
4.2.9	Isännöitsijäntodistuksen tiedot purkavan uusrakentamisen hankkeen aikana	85
4.2.10	Purkavan uusrakentamisen toteuttaminen	85
4.3	Pääasialliset ehdotukset	86
5	Ehdotuksen vaikutukset	88
6	Asian valmistelu	91
	YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	92
1	Lakiehdotusten perustelut.....	92

2	Voimaantulo	143
3	Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys	144
	LAKIEHDOTUKSET	149
	LAGFÖRSLAG	166
	LIITE	167

OIKEUSMINISTERIÖLLE

Pääministeri Sipilän hallitusohjelman yhtenä tavoitteena on uudistaa asuntokantaa, vastata asuntojen kysyntään, lisätä asumisen valinnanvapautta sekä vastata asuntotarpeen rakenteen muutokseen. Asunto-osakeyhtiölain osalta hallitusohjelman tavoitetta voidaan edistää ns. purkavan lisärakentamisen päätöksentekoa helpottamalla. Purkavalla lisärakentamisella tarkoitetaan erityisesti kasvualueiden kehittämistä siten, että vanhaa rakennuskantaa puretaan ja tilalle rakennetaan uutta. Voimassa olevan lain mukaan purkavaan lisärakentamiseen vaaditaan asunto-osakeyhtiön osakkaiden yksimielinen päätös.

Oikeusministeriö asetti 2.10.2017 työryhmän valmistelemaan ehdotusta asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta purkavan lisärakentamisen helpottamiseksi. Työryhmän toimeksiannon tavoitteena oli purkavaa lisärakentamista koskevan asunto-osakeyhtiön päätöksenteon helpottaminen siten, että samalla turvataan kunkin osakkaan asuminen, asuntovarallisuuden arvo ja muut asunto-osakkeiden tuottamat oikeudet, mukaan lukien vakuudenhaltijoiden oikeudet. Työryhmän tehtävänä on ollut valmistella hallituksen esityksen muotoon laadittu ehdotus asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta sekä asuin- että liike- ja muita tiloja koskevan sääntelyn osalta siten, että asunto-osakeyhtiö voi ainakin pääsääntöisesti päättää purkavasta lisärakentamisesta määräenemmistöpäätöksellä. Työryhmän toimeksiannossa purkavaa lisärakentamista koskevan sääntelyn keskeisiksi päälinjoiksi asetettiin myös, että osakkaat saavat yhtiön päätöksenteon ja oman asemansa arvioinnin kannalta tarpeelliset tiedot riittävän ajoissa ennen päätöksentekoa ja että vähemmistöön jäävät osakkaat voivat vaatia osakkeidensa lunastamista käypään hintaan. Asunto-osakeyhtiölain muutosten lisäksi työryhmän toimeksiantoon kuului valmistella ehdotukset myös sellaisista asunto-osakeyhtiölain muutoksiin välittömästi liittyvistä seurannaismuutoksista, joita se pitää tarpeellisena hankkeen tavoitteiden saavuttamiseksi. Lisäksi työryhmän tehtävänä on ollut selvittää sitä, milloin purkava rakentaminen voidaan toteuttaa kunnossapitotyönä rakennuksen tuhoutumisen vuoksi.

Työryhmän puheenjohtajaksi nimettiin lainsäädäntöneuvos Jyrki Jauhiainen oikeusministeriöstä ja jäseniksi päälakimies Jenni Hupli Suomen Kiinteistöliitosta, lakiasiantuntija Tommi Leppänen Suomen Isännöintiliitosta, asiamies Keijo Kaivanto Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA:sta, johtaja Anu Kärkkäinen Talonrakennusteollisuus ry:stä sekä lakimies Eeva Lahikainen Finanssiala ry:stä. Lahikaisen sijasta työryhmän työhön on helmikuusta 2018 lähtien osallistunut johtava asiantuntija Teija Kaarlela Finanssiala ry:stä. Anu Kärkkäisen lisäksi Talonrakennusteollisuus ry:stä työryhmän työhön on osallistunut asiamies Juha Terho. Työryhmän sihteeriksi nimettiin erityisasiantuntija Markus Tervonen oikeusministeriöstä ja pysyviksi asiantuntijoiksi nimettiin toimitusjohtaja Mikko Virkamäki Kotialue Oy:stä, hallituksen puheenjohtaja Mikko Tulokas AsOy Helsingin Pallastie 1:stä sekä hallituksen puheenjohtaja Jukka Kasvi AsOy Helsingin Ounasvaarantie 2:sta. Työryhmä kokoontui toimikautensa (2.10.2017–30.4.2018) aikana yhteensä 15 kertaa. Pysyvien asiantuntijoiden lisäksi työryhmä on kuullut toimikautensa aikana kaupunkien, pankkien ja muiden rahoittajien, rakennusliikkeiden sekä kiinteistönarvioitsijoiden edustajia (ks. liite).

Työryhmän työtä seuraamaan ja arvioimaan nimettiin 2.10.2017 seurantaryhmä. Seurantaryhmän puheenjohtajaksi nimettiin lainsäädäntöjohtaja Antti T Leinonen oikeusministeriöstä ja jäseniksi hallitussihteeriksi Mirkka Saarela ympäristöministeriöstä, neuvotteleva virkamies Armi Liinamaa valtiovarainministeriöstä, ylitarkastaja Mikko Laakso Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:sta, tutkimuspäällikkö Ari Ahonen Kilpailu- ja kuluttajavirastosta, arkkitehti Linda Wiksten Helsingin kaupungilta, kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm Tampereen kaupungilta, asuntotoimenpäällikkö Jukka Kokkinen Oulun kaupungilta, esteettömyysasiantuntija Johanna Hätönen Invalidiliitosta, maankäyttö- ja liikenneasioiden päällikkö Tiina Pasuri Keskuskauppakamarista, varatuomari Heli Järvi Kiinteistönvälitysalan keskusliitosta, lakimies Ilkka Salminen Kuluttajaliitosta, johtava lakimies Pirkka-Petri Lebedeff Kuntaliitosta, edunvalvontapäällikkö Satu Wennberg OP Ryhmästä, lakimies Johanna Aho RAKLI:sta, asianajaja Kimmo Koskentausta Suomen Asianajajaliitosta, puheenjohtaja Lars Lundström Suomen Asunto-osakkeenomistajat ry:stä, senior Legal Counsel Ari Kangasniemi Suomen Lakimiesliitosta, toiminnanjohtaja Mia Koro-Kanerva Suomen Vuokranantajat ry:stä, lainsäädäntöasioiden päällikkö Tiina Toivonen Suomen Yrittäjät ry:stä, korjausneuvonnan päällikkö Jukka Laakso Vanhustyön keskusliitosta sekä toiminnanjohtaja Anne Viita Vuokralaiset ry:stä. Seurantaryhmän sihteeriksi nimettiin erityisasiantuntija Markus Tervonen oikeusministeriöstä. Seurantaryhmä on kokoontunut toimikautensa aikana kolme kertaa.

Työryhmä ehdottaa, että asunto-osakeyhtiön yhtiökokous voisi päättää 4/5-osan määrääntöä sellaisesta purkavan uusrakentamisen hankkeesta, jossa yhdenvertaisuusperiaate toteutuu eikä osakkeiden tuottamaa hallinto-oikeutta ja muita osakkeiden yhtiössä tuottamia oikeuksia ja velvollisuuksia muuteta. Tällaisen purkavan uusrakentamisen hankkeen toteutukseen sovellettaisiin taloyhtiön tarkoituksesta johtuvaa yleistä

rajoitusta liiketoimintariskin ottamiseen siten, että liiketoimintariskin ottaminen olisi mahdollista vain kaikkien osakkaiden suostumuksella.

Työryhmä ehdottaa, että purkavasta uusrakentamisesta olisi laadittava suunnitelma, jonka tietojen perusteella osakkaat voisivat kattavasti arvioida purkavan uusrakentamisen päätöksen edellytysten toteutumista sekä hankkeen vaikutuksia asumis- ja muiden tilantarpeidensa järjestämiseen. Lisäksi suunnitelmassa annettaisiin riittävät tiedot osakkaiden ja yhtiön velkojien aseman arvioimiseksi. Taloyhtiön olisi nimettävä yksi tai useampi riippumaton asiantuntija antamaan lausunto suunnitelmasta. Suunnitelma ja siitä annettu lausunto sekä kutsu purkavasta uusrakentamisesta päättävään yhtiökokoukseen olisi työryhmän ehdotuksen mukaan toimitettava osakkeenomistajille viimeistään kaksi kuukautta ennen kokousta.

Purkavaa uusrakentamista koskevan päätöksenteon selventämiseksi työryhmä ehdottaa lakiin uusia säännöksiä lähipiiritoimia koskevasta yhtiökokouksen ja hallituksen päätöksenteosta. Ehdotukset vastaavat sisällöltään osakeyhtiölakiin ehdotettavia lähipiiritoimia koskevia säännöksiä. Säännöksiä sovellettaisiin kaikkeen yhtiön lähipiiritoimia koskevaan päätöksentekoon.

Purkavaa uusrakentamista vastustavan osakkeenomistajan ensisijaiseksi oikeussuojakeinoksi työryhmä ehdottaa oikeutta vaatia osakkeiden lunastamista käypään hintaan. Osakkeiden käyvän hinnan arvioinnissa otettaisiin huomioon niiden tuottama hallinto-oikeus osakehuoneistoon ja muuhun rakennuksen tai kiinteistön osaan sekä muut osakkeiden yhtiössä tuottamat oikeudet ja velvollisuudet. Tarvittaessa lunastusta koskevat riidat käsiteltäisiin kiireellisenä yhtiön kotipaikan yleisessä tuomioistuimessa.

Purkavan uusrakentamisen hankkeiden edistämiseksi työryhmä ehdottaa lakiin uusia säännöksiä vähemmistöosakkeiden lunastamisesta käypään hintaan. Ehdotuksen mukaan lunastusoikeus olisi yli 90 % taloyhtiön osakkeista ja niiden tuottamista äänistä omistavalla osakkeenomistajalla silloin, kun yhtiön toiminnan jatkamisesta ja kunnossapidosta aiheutuisi osakkeenomistajille huomattavaa haittaa. Myös tällaisiin lunastustilanteisiin liittyvät riidat ehdotetaan käsiteltäväksi kiireellisenä yhtiön kotipaikan yleisessä tuomioistuimessa.

Kolmantena keinona ehdotetaan, että yhtiökokous voisi 4/5:n määränemmistöllä päättää yhtiön rakennuksen ja kiinteistön luovuttamisesta ja selvitystilasta yhtiön netto-omaisuuden jakamiseksi mahdollisimman pian osakkaille käypien arvojen suhteessa, jos yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa.

48

Saatuaan työnsä päätökseen työryhmä luovuttaa kunnioittaen mietintönsä oikeusministeriölle.

Helsingissä 30 päivänä huhtikuuta 2018



Jyrki Jauhiainen



Jenni Hupli



Teija Kaarlela



Anu Kärkkäinen



Tommi Leppänen



Keijo Kaivanto



Markus Tervonen

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan asunto-osakeyhtiölain muuttamista purkavan uusrakentamisen helpottamiseksi. Tavoitteena on purkavaa uusrakentamista koskevan asunto-osakeyhtiön päätöksenteon helpottaminen siten, että samalla turvataan kunkin osakkaan asuminen, asuntovarallisuuden arvo ja muut asunto-osakkeiden tuottamat oikeudet, mukaan lukien vakuudenhaltijoiden oikeudet.

Ehdotuksen mukaan yhtiökokous voisi päättää 4/5 määräenemmistöllä sellaisesta purkavasta uusrakentamisesta, jossa osakkaiden yhdenvertaisuusperiaate toteutuu eikä osakkeiden tuottamaa osakehuoneiston hallintaoikeutta ja muita osakkeiden yhtiössä tuottamia oikeuksia ja velvollisuuksia muuteta. Lisäksi ehdotetaan säännöksiä tällaista päätöksentekoa varten laadittavasta suunnitelmasta ja sitä koskevasta riippumattoman asiantuntijan lausunnosta sekä näiden nähtävänä pidosta ja lähettämisestä osakkeenomistajille ja velkojille ennen yhtiökokousta.

Purkavaa uusrakentamista vastustavan osakkeenomistajan ensisijaiseksi oikeussuojakeinoksi ehdotetaan oikeutta vaatia osakkeiden lunastamista käypään hintaan määräajassa yhtiökokouksen päätöksestä.

Purkavan uusrakentamisen hankkeiden edistämisen toisena keinona työryhmä ehdottaa lakiin uusia säännöksiä vähemmistöosakkeiden lunastamisesta käypään hintaan.

Kolmantena keinona ehdotetaan, että yhtiökokous voisi 4/5:n määräenemmistöllä päättää yhtiön rakennuksen ja kiinteistön luovuttamisesta ja selvitystilasta yhtiön nettoomaisuuden jakamiseksi mahdollisimman pian osakkaille käypien arvojen suhteessa, jos yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa.

Purkavaan uusrakentamiseen ja muihin osakkaiden kannalta olennaisiin yhtiön sopimuksiin ja oikeustoimiin mahdollisesti liittyvien eturistiriitatilanteiden hallitsemiseksi yhtiön päätöksenteossa ehdotetaan, että voimassa olevan lain esteellisyyssäännökset korvataan uusilla säännöksillä lähipiiritoimia koskevasta yhtiökokouksen ja hallituksen päätöksenteosta.

Laki ehdotetaan tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2019.

YLEISPERUSTELUT

1 Johdanto

Tämä mietintö sisältää purkava lisärakentaminen -työryhmän toimeksiannon mukaisen ehdotuksen asunto-osakeyhtiölain (jäljempänä myös AOYL) muuttamiseksi asunto-osakeyhtiöiden purkavan lisärakentamisen (jäljempänä myös purkava uusrakentaminen) helpottamiseksi. Työryhmän toimeksianto ei ole kuulunut verotusta, maankäyttöä ja rakentamista koskevien säännöksiä tai käytäntöjä koskevien muutosehdotusten tekeminen. Koska työryhmän kuulemisissa ja seurantaryhmässä on käynyt ilmi, että edellä mainituilla seikoilla on käytännössä olennainen merkitys purkavan uusrakentamisen edellytysten kannalta, on niitä käyty läpi myös työryhmän mietinnön nykytilan kuvauksessa ("2.8 Lainsäädäntö sekä viranomaismääräykset ja käytännöt"). Mainituilla seikoilla on merkitystä myös purkavan uusrakentamisen vaikutusten arvioinnin kannalta.

Teknologian Tutkimuskeskus VTT Oy arvioi oikeusministeriön toimeksiannosta työryhmän ehdotuksen vaikutuksia asunto-osakeyhtiöiden erilaisiin asukas- ja osakasryhmiin, kunnossapitoon ja rakennuskannan kehittämiseen, asunto- ja asuntotuotannon markkinoihin sekä alueiden kehittämiseen, suunnitteluun ja ympäristöön. Purkava lisärakentaminen -työryhmä on seurannut ja kommentoinut vaikutusarvion laatimista keväällä 2018 ja työryhmän jäsenet osallistuvat myös vaikutusarvion tekemisen ohjaukseen keuhalla 2018. Lakiehdotuksen vaikutusarviota täydennetään jatkovalmistelussa lausuntopalautteen ja VTT:n selvityksen perusteella. Tästä syystä työryhmän mietinnön vaikutusarvio on suppea. Työryhmän työtä edeltänyt purkavan uusrakentamisen taustoja, toteuttamistapoja ja vaikutuksia koskeva aiempi VTT:n selvitys (2016) on saatavilla verkossa.¹

¹ <http://tietokayttoon.fi/documents/10616/3934867/Asunto-osakeyhti%C3%B6iden+purkava+lis%C3%A4rakentaminen+final/ea6f7e3f-bbb5-4c28-93f4-a72a7c759e10?version=1.0>

2 Nykytila

2.1 Tietoja asunto-osakeyhtiöiden rakennus- ja asuntokannasta

Kaupparekisterissä oli vuoden 2018 alussa 89 134 asunto-osakeyhtiötä. Määrä on kasvanut viimeisen viiden vuoden aikana noin tuhannella asunto-osakeyhtiöllä vuodessa.² Asunto-osakeyhtiöitä ei kaupparekisterikäytännössä ole koskaan poistettu rekisteristä toimimattomuuden perusteella.

Verohallinnon käytössä on tarkemmat tiedot noin 76 000 asunto-osakeyhtiöstä. Verotajan tiedossa olevien asunto-osakeyhtiöiden lukumäärä poikkeaa kaupparekisteriin merkittyjen asunto-osakeyhtiöiden määrästä oletettavasti siitä syystä, ettei kaikista kaupparekisteriin merkityistä yhtiöistä ole myyty osakeryhmiä (esim. kun yhtiötä ei ole koskaan rakennettu tai kun vuokratotalyhtiön koko osakekanta on perustamisesta lähtien ollut yhdellä ja samalla omistajalla), jolloin ne eivät ole tulleet verotuksen piiriin.

Verohallinnon tiedossa olevat asunto-osakeyhtiöt jakautuvat maantieteellisesti sekä perustamisajankohdan ja kokoluokan mukaan seuraavasti:

Sijainti	Asunto-osakeyhtiöiden määrä (%)
Pääkaupunkiseutu (Helsinki, Vantaa, Espoo, Kauniainen)	24 %
Tampere	4 %
Turku	4 %
Oulu	3 %
Jyväskylä	3 %
Kuopio	2 %

² Vuonna 2017 rekisteröitiin 1182, vuonna 2016 rekisteröitiin 1 151, vuonna 2015 rekisteröitiin 869 ja vuosina 2012–2014 rekisteröitiin yhteensä 2999 asunto-osakeyhtiötä.

Perustamisajankohta	Asunto-osakeyhtiöiden määrä (%)
1896–1930	2 %
1931–1950	2 %
1951–1960	4 %
1961–1970	10 %
1971–1980	21 %
1981–1990	33 %
1991–2000	11 %
2001–2010	13 %
2011–2016	4 %

Kokoluokka	Asunto-osakeyhtiöiden määrä (%)
Yksi osakehuoneisto	7 %
Kaksi osakehuoneistoa	12 %
3–5 osakehuoneistoa	20 %
6–10 osakehuoneistoa	21 %
11–20 osakehuoneistoa	20 %
21–30 osakehuoneistoa	10 %
31–40 osakehuoneistoa	5 %
41–50 osakehuoneistoa	3 %
yli 50 osakehuoneistoa	4 %

Verohallinnon tiedossa olevista asunto-osakeyhtiöistä 7 %:ssa on asuinhuoneistojen lisäksi liikehuoneistoja. Noin neljännes liiketiloista (26 %) on pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taloyhtiöissä.

Tilastokeskuksen rakennuksia ja asuntoja koskevan tilaston mukaan vuoden 2016 lopussa koko Suomen asuntorakennuskannasta (yhteensä 1,3 miljoonaa asuinraken-

nusta) 13 % ja asuntokannasta (yhteensä 2,8 miljoonaa asuntoa) 49 % oli asunto-osakeyhtiössä. Asunto-osakeyhtiöiden rakennukset ja asunnot painottuivat suurimpiin kasvukeskuksiin siten, että 28 % rakennuksista ja 29 % asunnoista oli pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen) ja 18 % rakennuksista ja 25 % asunnoista muissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa (Jyväskylä, Kuopio, Lahti, Oulu, Tampere, Turku, Vantaa).

2.2 Tietoja asunto-osakeyhtiöiden osakkeenomistajista ja asukkaista

Tilastokeskuksen rakennuksia ja asuntoja koskevan tilaston mukaan vuoden 2016 lopussa asunto-osakeyhtiöiden asuinrakennuksissa asui yhteensä 2,2 miljoonaa ihmistä. Näistä 33 % asui pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen) ja 24 % muissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa (Jyväskylä, Kuopio, Lahti, Oulu, Tampere, Turku, Vantaa).

2.3 Asuntotuotantotarve ja alueiden käyttö

Tilastokeskuksen syksyn 2015 väestöennusteen mukaan Manner-Suomen väestö kasvaa seitsemän prosenttia vuoteen 2040 mennessä. Kasvu keskittyy Helsingin (nykyinen väestö 1 498 100; kasvuennuste 19 %), Oulun (nykyinen väestö 245 000; kasvuennuste 19 %), Tampereen (nykyinen väestö 394 700; kasvuennuste 16 %), Vaasan (nykyinen väestö 101 500; kasvuennuste 12 %), Kuopion (nykyinen väestö 134 000; kasvuennuste 11 %), Turun (nykyinen väestö 322 600; kasvuennuste 10 %) ja Jyväskylän (nykyinen väestö 181 100; kasvuennuste 10 %) seutukunnille. Suhteellisesti suurin väestökasvu on Helsingin ja Oulun seutukunnissa, missä väestö kasvaa viidenneksellä. Pääkaupunkiseudun väestön on arvioitu vuoteen 2040 mennessä lisääntyvän lähes 300 000 ihmisellä. Ennuste perustuu edellisvuosien toteutuneeseen kehitykseen ja antaa kaupunkien väestökehityksestä varovaisen arvion. Kansantalouden tilan takia työperäinen liikkuvuus on ollut viime vuosina melko vähäistä, mutta mikäli talouden tila kohenee ja työvoiman liikkuvuus lisääntyy, voi suurille kaupunkiseuduille keskittyä edellä esitettyä suurempi osuus väestöstä.

Väestöennusteesta ja kaupungistumisen kiihtymisestä johdettu asuntotuotannon tarve Suomessa tulevan 25 vuoden aikana on arvioitu olevan 618 200–760 000 asuntoyksikköä. Puolet uusista asunnoista on arvion mukaan rakennettava Helsingin seutukuntaan. Tampereen seutukunnan osuus tarvittavista uusista asunnoista on noin 10 prosenttia, Oulun seutukunnan kahdeksan prosenttia ja Turun seutukunnan seitsemän

prosenttia. Helsingin seudun asuntotuotannon tarve on jo varovaisimmissa arvioissa suurempi kuin vuosina 1990–2015 toteutunut tuotanto. Muilla suurilla kaupunkiseuduilla vasta kaupungistumisen kiihtyminen nykyisestä tarkoittaisi viimeisen 25 vuoden aikana toteutunutta rakentamista mittavampaa asuntotuotannon tarvetta. Asuntotuotannon ohella alueiden kokonaisvaltainen kehittäminen edellyttää myös erilaisten palveluiden edellyttämiä rakennuksia ja huoneistoja.

Kaupunkiseutujen väestönkasvu on johtanut paikoin hajaantuvaan yhdyskuntarakenteeseen. Samalla se on kasvattanut kuntien yhdyskuntatekniikan tarpeita ja liikenteen virtoja, koska hajanaisessa rakenteessa joukkoliikenne on epätaloudellinen vaihtoehto. Tulevan asunto- ja muun rakennustuotannon toteuttamisella olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisälle voidaan nykyistä infrastruktuuria hyödyntää mahdollisimman pitkälle ja välttää mittavat lisäinvestoinnit. Lisäksi tiiviillä yhdyskuntarakenteella on todettu olevan positiivinen vaikutus työ- ja asuntomarkkinoihin sekä yleisemmin tuottavuuden ja kilpailukyvyn kehitykseen.

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on resurssitehokasta ja se on arvioitu keskeiseksi keinoksi alueiden eheyttämiseksi. Asukkaiden näkökulmasta täydennysrakentamista on esitetty keinona turvata vanhenevien asuinalueiden elinvoimaisuus ja palvelut. Täydennysrakentaminen voi mahdollistaa myös ympäristön viihtyisyyden parantamisen osana alueiden laajempaa uudistamista. Pääministeri Sipilän hallitusohjelman tavoitteena on, että asuntorakentaminen vastaa nykyistä paremmin kysyntään ottamalla huomioon olemassa oleva ja tuleva tarve kuten muuttoliike, väestön ikääntyminen, yksinasuvien määrän lisääntyminen, kuntien elinkeinostrategiat sekä ilmasto- ja elinkeinopolitiikan näkökohdat.

Valtio on tehnyt maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimukset Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun kaupunkiseutujen kanssa. Sopimuksilla pyritään lisäämään kaupunkiseutujen kilpailukykyä vahvistamalla kuntien keskinäistä sekä seudun ja valtion välistä yhteistyötä maankäytön, asumisen ja liikenteen ongelmien ratkaisemisessa.

Helsingin seudulla on sovittu asuntoasemakaavoituksen merkittävästä lisäämisestä. Sopimuksen tavoitteena on kasvattaa Helsingin seudun asuntotuotantoa kysyntää vastaavasti. Tavoitteena on 60 000 asunnon rakentaminen sopimuskautena 2016–2019. Helsingin seudun 14 kuntaa ovat laatineet Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman ja Helsingin seudun asuntostrategian 2025, joissa on otettu kantaa myös täydentävän asuntorakentamisen tarpeeseen ja toteutukseen. Asuntostrategian tavoitteiden mukaisesti sopimuskunnat tukevat aktiivisesti yhdyskuntarakenteen tiivistymistä ja laadukaana elinympäristön kehittämistä muun muassa varmistamalla täydennysrakentamisen mahdollisuudet asemakaavoituksessa. Täydennysrakentamisesta osoitetaan ja toivotaan erityisesti Kehäradan ja Länsimetron asemien sekä Raidejokerin pysäkkien vaiku-

tusalueelle. Helsingissä on 15 rautatieasemaa ja 18 metroasemaa. Jatkossa raideverkko täydentyy uusilla poikittaisilla yhteyksillä. Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteena on asemanseutujen kaupunkirakenteen tehostaminen ja maankäytön tiivistäminen. Tavoitteena on, että yhä useammalla helsinkiläisellä olisi tulevaisuudessa mahdollisuus hyödyntää raideliikennettä. Tavoitteen toteuttaminen edellyttää asukasmäärän lisäämistä raideverkoston saavutettavuusalueella.

Helsingin kaupunki on tutkinut myös purkavaa uusrakentamista kaupunkikehityksen työkaluna ja todennut, että tiettyjen ehtojen täytyessä se voi olla käyttökelpoinen kaupungin kehittämisen sekä alueiden ja kiinteistöjen uudistamisen keino. Toisaalta on arvioitu, ettei se suoraan sovellu laajamittaiseen tai säännönmukaiseen käyttöön, vaan jokainen tapaus on tutkittava erikseen. Helsinki on purkavaa uusrakentamista koskevassa kyselyssä vuonna 2016 arvioinut purkavaa uusrakentamista todennäköisesti käytettävän kaupunkikehityksen työkaluna.

Tampereen seudun MAL-sopimuksen painopisteenä on yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ohjaamalla asumista, työpaikkoja ja palveluja nykyiseen rakenteeseen, keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille. Sopimuskauden asuntotuotantotavoite on hieman alle 13 000 asuntoa. Täydennysrakentaminen keskittyy Tampereen kaupungin alueelle ja toistaiseksi asuinkortteleista on etsitty täydennysrakentamiselle sopivia kohteita siten, että lähtökohtana on ollut vanhan rakennuskannan säilyttäminen. Toisaalta Tampere on vuonna 2016 kuntakyselyn vastauksessa arvioinut kaavamuutosten todennäköisesti käynnistävän myös purkavaa uusrakentamista.

Turun seudulla asuntotuotantotavoite on noin 10 000 asuntoa. Maankäytön painopisteenä on keskustojen, keskeisten taajama-alueiden sekä asemanseutujen kehittäminen. Turun seudun rakennemallissa on tunnistettu täydennysrakentamiseen sopivia alueita muun muassa lähiökehältä ja joukkoliikenteen runkolinjojen varrelta. Vuonna 2016 Turku arvioi, että purkavan uusrakentamisen hankkeita tulee olemaan alueilla, missä tehdään kaavamuutoksia.

Myös Oulun seudulla alueiden käytön tavoitteena on tukeutuminen olemassa olevaan taajamarakenteeseen. Yleiskaavoituksen yhteydessä Oulu on todettu väljästi rakennetuksi kaupungiksi, jossa on runsaasti täydennysrakentamisen potentiaalia. Täydennysrakentamista ohjataan keskustaan ja julkisen liikenteen reittien varrelle ja se on yleensä toteutettavissa ilman vanhan rakennuskannan purkamista. Toisaalta on arvioitu, että paikoin on edullista myös purkaa ja korvata vanha rakentaminen tehokkaammalla.

2.4 Asunto-osakeyhtiöiden pankki- ja muu ulkoinen rahoitus sekä kiinteistöjen ja osakkeiden vakuuskäyttö

Tilastokeskuksen mukaan asuntoyhteisöillä oli 30.6.2017 lainavelkaa yhteensä 32.637 miljardia euroa (Tilastokeskus). Määrä sisältää myös muiden asuntoyhteisöjen kuin asunto-osakeyhtiöiden lainat. Tästä lainavelasta Tilastokeskus arvioi kotitalouksien vastuulla olevan 17.607 miljardia euroa. Tilastokeskus arvioi kotitalouksien osuuden, koska tilastoista ei tällä hetkellä pysty erottelemaan kotitalouksien osuutta asuntoyhteisöjen veloista. Tämä arviointimenetelmä saattaa kuitenkin liioitella kotitalouksien osuutta lainaveloista.

Asunto-osakeyhtiössä omaisuus voi olla pantattuna sekä yhtiön että osakkaiden velkojen vakuudeksi. Yhtiön lainojen vakuutena ovat yleensä kiinteistökiinnitykset yhtiön omistamaan maapohjaan tai maanvuokraoikeuteen ja sillä oleviin rakennuksiin. Osakslainojen vakuutena taas ovat osakkaan omistamat osakkeet.

Pankkien yleisesti käyttämissä luotonantajan ehdoissa on irtisanomislauseke vakuuden myymisen tai häviämisen varalle. Nämä ehdot antavat luotonantajalle mahdollisuuden purkavan uusrakentamisen tilanteessa harkita, haluaako luotonantaja olla mukana rahoittamassa uutta hanketta vai turvautuuko irtisanomisehtoon, jolloin velat maksetaan pois ja vakuus vapautetaan.

Yhtiön velkojen osalta velkojansuoja toteutuu siten, että jos yhtiö myy omaisuutensa (kiinteistön ja rakennukset) sijoittajalle tai rakennuttajalle, muodostaa tämä yhtiön luotoille irtisanomisperusteen. Mikäli yhtiö ei ilmoittaisi kaupasta velkojilleen, jäisivät kiinnitykset rasittamaan kiinteistöä ja velkojan asema olisi vakuuden osalta edelleen turvattu. Ostaja todennäköisesti kuitenkin haluaa järjestellä rahoituksen kokonaisuutena ja tarvitsee kiinnitykset omaan käyttöönsä. Jos osakkaat myyvät osakkeensa sijoittajalle tai rakennuttajalle, voisi yhtiön lainojen osalta periaatteessa käydä niin, että velkoja ei saa tällaisesta tiedosta, vaikka velkojan intressissä on tällaisessakin tapauksessa arvioida, haluaako olla mukana hankkeessa, ja jos ei halua, käyttää irtisanomisoikeuttaan.

Kun osakkaat myyvät osakkeensa sijoittajalle tai rakennuttajalle, ostaja vaatii käytännössä osakkeet hallintaansa, joten tällaiset kaupat eivät voi toteutua ohi osakkaan velkojan. Velkojalla on tällöin luottoehtojen mukaan oikeus irtisanoa luotto. Purkavan uusrakentamisen hankkeeseen mukaan jäävä osakas joutuu myös todennäköisesti hankkimaan lisärahoitusta, joten jos osakas selvittää lisärahoituksensa mahdollisuutta velkojalta jo ennen kuin sitoutuu mukaan hankkeeseen, tulee asia jo silloin velkojan tie-

toon. Jos osakas haluaa irrottautua hankkeesta ja vaatii lunastusta, käytännössä osakkaan on oltava yhteydessä velkojaansa saadakseen osakkeet haltuunsa, jolloin velkoja viimeistään saa tiedon hankkeesta.

Toteutustavassa, jossa yhtiö myy omaisuutensa (kiinteistön / vuokraoikeuden ja rakennukset) sijoittajalle tai rakennuttajalle, mutta osakkeita ei myydä, osakkaiden velkojen suoja toteutuu osakkeiden esittämiskauteen kautta. Silloin kun asunto-osakeyhtiössä ei ole käytössä osinkolippuja, pitää osakkaalta vaatia osakekirjan esittämistä myynnin perusteella kertyvien jakokelpoisten varojen jakamiseksi, jolloin velkoja saa tiedon hankkeesta ja voi irtisanoa velan maksettavaksi. Asunto-osakeyhtiön kiinteistön myyminen johtaa yhtiön tarkoituksen lakkaamisen, minkä seurauksena yhtiö pitäisi purkaa ja osakkeet mitätöidä, missä yhteydessä on oltava yhteydessä vakuudenhaltijaan.

2.5 Asunto-osakeyhtiöiden rakennusten korjaustarve ja -keinot

Asuinrakennusten yhteenlasketuksi vuosittaiseksi korjaustarpeeksi on vuonna 2016 arvioitu noin 9,4 miljardia euroa, josta asunto-osakeyhtiöiden vastuulla olevien korjausten osuudeksi on arvioitu noin 3 miljardia euroa.³ Asunto-osakeyhtiöiden korjaustarpeesta 60 prosenttia sijoittuu samoihin seitsemään seutukuntaan (Helsinki, Oulu, Tampere, Vaasa, Kuopio, Turku, Jyväskylä) kuin suurin suhteellinen asuntotuotannon tarve. Näillä alueilla rakennusten korjaamisen arvioidaan olevan yleensä taloudellisesti tarkoituksenmukaista.⁴

Tilastokeskuksen mukaan asunto-osakeyhtiöiden korjausrakentamisen arvo on ollut viime vuosina 2,0–2,3 miljardia euroa eli noin kaksi kolmasosaa vuosittaisesta tarpeesta. Vaikka korjaustoiminta on vilkastunut verrattuna edellisiin vuosikymmeniin, taloyhtiöiltä jää edelleen korjauksia tekemättä. Tämä kasvattaa edelleen korjausvelkaa,

³ Arvio pitää sisällään varsinaisten korjaustoimenpiteiden lisäksi myös korjausrakentamiseen liittyvän oheistoiminnan, kuten sisustus- ym. kalustekaupan, joiden osuus on huomattava.

⁴ Asuinrakennusten korjaustarvetta vuonna 2015 selvittäneiden Hietalan, Huovarin, Kalevan, Lah-tisen, Niemen, Ronikonmäen ja Vainion (2015, ASUINRAKENNUSTEN KORJAUSTARVE. PTT:n raporteja 251) mukaan koko maan tasolla teknisestä korjaustarpeesta noin 92 % on myös taloudellisesta näkökulmasta perusteltua. Erot alueiden ja talotyyppien välillä ovat kuitenkin merkittävät ja erityisesti maaseutumaisten kuntien kerrostaloasuntojen arvioidaan kärsivän kysynnän puutteesta siten, ettei korjauksille välttämättä ole taloudellisia perusteita.

josta suurin osa muodostui jo 1990-luvulla. Asunto-osakeyhtiöiden asunnoista 25 prosenttia on rakennettu 1970-luvulla, jolloin suureen kysyntään vastattiin teollisella elementtirakennustekniikalla.

Suomeen valmistui vuonna 2007 ensimmäinen korjausrakentamista koskeva kansallinen strategia. Kiinteistö- ja rakennusalan yhteistyönä valmistellun strategian taustalla oli korjausrakentamisen jatkuva kasvu sekä korjausrakentamiseen ja kiinteistönpitoon liittyvät haasteet ja ongelmat. Strategia sisälsi toistakymmentä toimenpidettä, joiden pohjalta tehtiin erillinen valtioneuvoston periaatepäätös sekä strategian toimeenpanosuunnitelma. Strategian laadinta- ja toteuttamisvastuu jakautui alan toimijoiden kesken.

Strategian toteutumista ja toimeenpanoa on seurattu seurantaprosesseilla, joista viimeisin toteutettiin keväällä 2015. Seurannan tulokset osoittavat, että strategian tavoitteet ja pääosa toimenpiteistä ovat edelleen ajankohtaisia. Rakennuskannassa on käynnistynyt laajamittainen korjausvaihe, joka kohdistuu ensisijaisesti 1960–80-luvun kerrostalojen vesi- ja viemärijärjestelmiin sekä julkisivuihin ja parvekkeisiin. Korjausvaihe kestää aina 2020-luvun lopulle asti. Merkittävää lisäkorjaustarvetta aiheuttavat ilmastotavoitteiden mukainen rakennusten energiatehokkuuden parantaminen ja väestön ikääntymisen edellyttämä hissien rakentaminen. Korjaustoiminnan lisääntymisestä huolimatta kuilu korjaustarpeen ja toteutuneiden korjausten välillä syvenee. Asuintalokannassa tekemättä jääneiden korjausten arvoksi on arvioitu yhteensä vähintään 15 miljardia euroa 25 vuoden ajalta. On arvioitu, että oikea-aikaisten ylläpito-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden avulla voitaisiin säästää jopa 30 % koituvista korjauskustannuksista. Kasuvan korjaustarpeen kanssa erot korjaamisen edellytyksissä asuinalueiden ja -seutujen välillä ovat kasvaneet. On siis entistä tarkemmin harkittava, miten rakennuskantaa kannattaa ylläpitää, korjata ja kehittää.

Rakennusten ylläpito ja korjaaminen on kansantalouden kannalta merkittävä osa-alue. Kiinteistönpidon arvo on vuositasolla n. 18 mrd. euroa, josta korjaamista on vajaa 70 %. Korjausrakentamisen osuus talonrakentamisesta on kasvanut vakaasti rakennuskannan kasvaessa. Korjausrakentamisen arvo ohitti vuonna 2014 pysyväisluonteisesti uudisrakentamisen.

Suunnitelmallisen kiinteistönpidon edistämisen ja korjausosaamisen ja -koulutuksen kehittämisen ohella yhtenä toimenpiteenä rakennuskannan korjaus- ja kehittämisväheen paikkaamiseen on esitetty uudenlaista korjaustoimintaa. On arvioitu, että täydennys- ja purkavalla uusrakentamisella voidaan perinteistä kunnossapitoa paremmin pienentää vanhan asuntokannan energiankulutusta ja korjata sen toimivuuteen liittyviä puutteita. Lisäksi on esitetty, että monissa tapauksissa voitaisiin rakentaa lisää uusia asuntoja ja rahoittaa sillä perusparannuksia ja elinkaariasumista tukevia ominaisuuksia (mm. esteettömyyttä hissien avulla). Lisärakentamista onkin toteutettu alueille, joissa tonteilla ja/tai rakennuksissa on ollut tilaa täydennysrakentamiselle, lisärakentaminen

on sopinut kaupungin tai kunnan kehittämisstrategiaan kyseisellä alueella, kaavoitus, kaupunkikuvalliset tai muut tekijät eivät ole olleet lisärakentamisen esteenä ja markkinoilla on ollut riittävää kysyntää uusista asunnoista tai toimitiloista kyseisellä alueella.

2.6 Uustuotannon ja korjausrakentamisen markkinat

Korjausrakentamisen tuotannon arvo oli ennakkotietojen perusteella vuonna 2016 yhteensä 12,6 miljardia euroa. Korjausrakentaminen kattaa lähes yhtä suuren osan talonrakentamisesta kuin uudisrakentaminen. Korjausrakentamisen merkittävydestä huolimatta aihe ei ole kovin paljon esillä putki- ja julkisivuremontteja lukuun ottamatta. Kokonaiskuvan muodostamista hankaloittavat korjausrakentamisen uudisrakentamista puutteellisemmat tilastot. Asuinrakennusten ammattimaisia korjauksia tehtiin vuonna 2016 ennakkotietojen perusteella yhteensä 7,3 miljardin euron edestä. Korjausrakentamisen markkinan arvioidaan olevan tasaisempi kuin uustuotannon.⁵

2.7 Purkava uusrakentaminen nykyisin

Käytännössä purkava uusrakentaminen ei toistaiseksi ole ollut kovinkaan laajamittainen ilmiö. Asunto-osakeyhtiölaista johtuvan yksimielisyysvaatimuksen lisäksi purkavan uusrakentamisen hankkeiden vähäistä määrää selittävät ainakin hankkeiden toteuttamiseksi tarvittavan tiedon, ohjauksen ja yhteistyömallien puute sekä hankkeiden vero-kohteluun liittyvät kysymykset.

Tiedossa olevissa yksittäisissä purkavan uusrakentamisen hankkeissa asunto-osakeyhtiöiden rakennukset ovat yleensä olleet hyvin huonossa kunnossa esimerkiksi perustusten petettyä tai runkorakenteiden vaurioiden takia. Useimmissa toteutuneissa hankkeissa rakennuksissa on ollut sijoitusasuntoja, joten vain osa asunnoista on ollut asukkaiden omassa käytössä. Käytännössä hankkeiden toteutuminen on edellyttänyt, että

⁵ Tässä esitetty perustuu Rakennusteollisuuden syksyn 2017 katsaukseen korjausrakentamisen osalta: https://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/suhdanteet-ja-tilastot/teemakatsaukset/teemakatsaus-ii-2017_korjausrakentaminen.pdf. Tämän jälkeen ei ole julkaistu erillistä teemasuhdannetta korjausrakentamisen osalta. Ks. kuitenkin Rakennusteollisuuden maaliskuun 2018 yleinen suhdannetilannekatsaus: https://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/suhdanteet-ja-tilastot/suhdannekatsaukset/2018/kevat/suhdanne_kevat18_valmis_luku.pdf

taloyhtiön koko osakekanta on ollut yhden tai muutamien yhdessä toimivien sijoittajien, rakennusliikkeen ja/tai kiinteistökehittäjien omistuksessa.

Purkavan uusrakentamisen mahdollisuudet on arvioitu suurimmiksi alueilla, joilla rakentaminen on toteutettu hyvälle sijainneille alhaisella korttelitehokkuudella ja mahdollisesti ilman hissiä. Rakennustavat ja rakennusten elinkaari huomioden potentiaalisimpia kohteita ovat tyypillisesti 1960–70-luvuilla rakennetut korttelit. Toisaalta kokonaisten kortteleiden purkamisen ja uudelleen rakentamisen lisäksi on esitetty, että esim. erillisten liiketilasiipien osittaispurkaminen voi olla tarkoituksenmukaista. Kannattavien hankkeiden löytyminen edellyttää myös riittävää asuntojen kysyntää. Kasvavien kaupunkiseutujen välilläkin on muun muassa tonttimaan ja asuntojen hintatasosta johtuvia huomattavia eroja täydennysrakentamishankkeiden kannattavuuden välillä.

Helsingissä purkavan uusrakentamisen kannalta tärkeitä kehittyviä kaupunkikeskustoja ovat Malmi, Kannelmäki, Itäkeskus ja Herttoniemi sekä pienempinä keskustoina Oulunkylä, Pitäjänmäki, Laajasalo, Viikki, Kontula, Myllypuro, Tapulikaupunki ja Vuosaari. Näillä ja eräillä muilla alueilla (mm. Mellunmäki, Lauttasaari, Huopalahti, Pohjois-Haaga) on huomattavasti 1960–80-luvuilla toteutettuja rakennuksia, jotka sijaitsevat juna- ja metroasemien saavutettavuusalueilla. Mainittujen kaupunkikeskustojen ja asemanseutujen lisäksi Helsingissä on tunnistettu eräitä muita aluekokonaisuuksia, jotka saattavat mahdollistaa tehostamista purkamisen kautta (mm. Siltämäki, Pihlajisto ja Jakomäki). Oulussa purkavan uusrakentamisen pilottihankkeet ovat keskittyneet kaupungin keskustan välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Heinäpään alueen taloyhtiöihin. Kaupungin vuokratontille sijoituvia hankkeita pilotoidaan Heinäpään lisäksi Koskelan ja Kaukovainion alueilla. Tampereella ainakin Amurin alue, osa Tammelan sekä joitain osia Nekalan ja Kissanmaan puukerrostaloalueista on arvioitu purkavan uusrakentamisen kannalta potentiaalisiksi alueiksi. Osittaispurkamisen (matalat liiketilasiivet) osalta potentiaalisia kohteita sijaitsee myös Tampereen keskustan alueella.⁶

AOYL:sta seuraavan yksimielisyysvaatimuksen lisäksi purkavan uusrakentamisen toteutuksessa on taloyhtiön kannalta havaittu myös rahoitukseen, käytettävissä olevaan osaamiseen ja riskinottoon liittyviä haasteita. Näihin vastaamiseksi hankkeissa on todettu yleensä tarvittavan sekä riittävää esi- ja hankesuunnittelua vertailulaskelmineen, että hankkeen toteutukseen ja rahoitukseen sitoutuvaa ammattimaista riskinkantajaa. Taloyhtiön on todettu myös voivan pienentää osaamisvajeensa merkitystä hankekumppanin valinnassa kilpailuttamalla useita toimijoita. Purkavan uusrakentamisen

⁶ VTT:n alustava arvio 1960–70-luvuilla rakennettujen alle neljäkerroksisten asuinrakennusten koko kerrosalasta on (suluissa 60–70 lukujen 2–4 kerroksisista rakennuksista) Helsingissä 6% (28%), Tampereella 0,3% (9,5%) ja Oulussa 1% (1,1%).

hankkeiden toistaiseksi vähäisestä määrästä on todettu johtuvan, ettei vakiintuneita toimintamalleja ja hyviä käytäntöjä ole vielä syntynyt kaupunkien, taloyhtiöiden ja muiden osapuolten kesken.

Tähän mennessä toteutuneista ja suunnitteilla olevista purkavan uusrakentamisen hankkeista saatujen sekä täydennysrakentamista koskevien tietojen perusteella purkavan uusrakentamisen hankkeeseen on tunnistettu kuuluvan esisuunnittelu-, hanke-suunnittelu-, toteutuksen valmistelu ja rakentamisvaiheet seuraavan suuntaisesti.

Esisuunnitteluvaihe. Purkavan uusrakentamisen hankkeen esisuunnittelu voi ainakin osin sisältyä taloyhtiön rakennusten kunnon sekä kehittämistarpeiden ja -mahdollisuuksien seurantaan. Mikäli toteutettavia kunnossapitotarpeita on kertynyt paljon, purkava uusrakentaminen voi nousta vaihtoehdoksi. Esisuunnitteluvaiheessa voidaan tarkastella myös muita kunnossapito- ja rahoitusvaihtoehtoja, kuten perinteistä saneerausta ja tontin lisärakentamista ilman purkamista.

Mahdollisuudet purkavalle uusrakentamiselle on jo esisuunnitteluvaiheessa selvitettävä riittävällä tavalla yhdessä kunnan kaavoitustoimen kanssa. Vuoropuhelussa kunnan kanssa käyvät ilmi myös mahdolliset yleiset tavoitteet vanhojen asemaakaavojen uudistamiselle, alueen kehittämiselle tai täydennysrakentamiselle. Alueeseen voi myös liittyä erityisiä vaatimuksia tai ehtoja varsinkin, jos kysymyksessä on vuokratontti. Kuntoarviointiin ja kuntotutkimuksiin sekä lisärakentamismahdollisuuden ja hankekustannusten arviointiin asunto-osakeyhtiö joutuu yleensä hankkimaan osaamista taloyhtiön ulkopuolelta. On arvioitu, että purkavan uusrakentamisen päätöksenteon helpottaminen ja yhteistyömallien kehittyminen voi tulevaisuudessa muuttaa esisuunnitteluvaiheen käytäntöjä (esim. sijoittaja- ja rakennuttaja-aloitteiset ja näiden vetämät esiselvitykset).

Hankesuunnittelu. Jos purkava uusrakentaminen näyttää esiselvitysten perusteella sopivalta vaihtoehdolta, voidaan tarkempaan hankesuunnitteluun edetä yhtiökokouksen päätöksellä. Vuoropuhelu kunnan kaavoitustoimen kanssa jatkuu ja tätä varten voidaan laatia vaihtoehtoehtoja tontille kaavailluista rakennuksista (arkkitehtuurinen ilme, massoittelu, pysäköintimahdollisuudet, rakennusoikeuden määrä). Kunnalta saadaan arvio pysäköintivelvoitteista, rakennusoikeuden määrästä ja maankäyttömaksun periaatteista, jotta hankkeen kannattavuutta voidaan arvioida tarkemmin. Mikäli edellytykset hankkeelle ovat edelleen olemassa, neuvotellaan kaavan vireille panosta (ellei hanketta pystytä toteuttamaan poikkeusluvalla). Maankäyttösopimuksella kunta ja maanomistaja sopivat alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten oikeuksista ja velvoitteista.

Hankesuunnittelun aikana neuvotellaan suunnittelu- ja toteutusratkaisun reunaehdoista (esim. taloyhtiön ja ulkopuolisen sijoittaja/toteuttajan väliset sopimusehdot, suunnattu

osakeanti jne.) sijoittajien ja toteuttajien kanssa. Osakkaita kiinnostavat uudessa rakennusmassassa heille osoitettava asunto sekä purkavan lisärakentamisen taloudelliset vaikutukset. Hankesuunnitteluvaiheessa tulevaa asuntoa ei kuitenkaan vielä voida yksilöidä, vaan ennakkoon voidaan laatia esimerkiksi asunnonjaon periaatteista (kuten asunnon pinta-ala ja huonemäärä, osakemäärä ja jyvitykset, kerros ja asunnon ilman-suunta).

Toteutuksen valmistelu. Asunto-osakeyhtiön päätettyä purkavan lisärakentamisen hankkeen valmistelun käynnistämisestä, siitä tehdään kunnalle kaavamuutoshakemus. Kaavoitusprosessin aikana valmistettava kaava on julkisesti nähtävillä eri valmiusasteissaan ja siitä voidaan antaa muistutuksia ja valituksia. Valitusten käsittely pitkittää kaavoitusta. Ilman valituksia kunnanvaltuuston hyväksymä kaava tulee lainvoimaiseksi 30 päivän kuluttua siitä, kun se on asetettu yleisesti nähtäville. Koska kaavamuutosprosessi perustuu avoimeen vuorovaikutukseen ja jokaisella kuntalaisella on mahdollisuus vaikuttaa kaavoitukseen käyttämällä viime kädessä kunnallisvalitusoikeutta, voi lopullinen lainvoimainen kaavoitustulos poiketa merkittävästikin haetusta kaavamuutoksesta

Kaavamuutoksen vireilläolo on osoitus siitä, että asunto-osakeyhtiö on sitoutunut purkavan uusrakentamishankkeen toteuttamiseen. Kaavamuutos tuo toteutuessaan taloyhtiölle merkittäviäkin maksuvelvoitteita ja rajoittaa esimerkiksi rakennuslupaa vaativien korjaushankkeiden toteuttamista vanhassa rakennuksessa. Suunnittelu- ja toteutusratkaisu sijoittajien/toteuttajien kanssa voidaan kilpailuttaa, jotta taloyhtiö varmistaa syntyvän rakennusoikeuden hyvän markkina-arvon ja maksimoi oman hyötynsä. Valitun kumppanin kanssa neuvotellaan ja tehdään esisopimus, jossa sovitaan hankkeen yksityiskohdista, kuten kaupanteosta ja/tai yhtiöjärjestelyistä. Sovittavana voi olla mm. kustannukset osakkaille ja sijoittajalle, osakkaiden irtaantumisehdot, asunnon valinnan ja vaihdon hinnoittelun periaatteet, lunastushintojen määrittely, rakentamisaikaisten väistöasuntojen järjestäminen, pysäköinti, rakentamisen kesto ja vaiheistus. Koska kysymyksessä on yleensä joko uudisasuntojen kauppa tai kauppaan verrattava sopimus uudesta asunnosta (suunnattu osakeanti -vaihtoehto) niin myös vanhojen osakkaiden turvaksi, on syytä valmistella asuntokauppalain mukainen aineisto.

Esisopimus sijoittajan/toteuttajan kanssa tehdään ehdollisena kaavamuutoksen voimaantulolle. Lisäksi sopimukseen voidaan liittää muita ehtoja esimerkiksi suunnitteluratkaisuista ja niiden hyväksymisestä. Ehtojen täytyessä esisopimus muuttuu sellaiseen osapuolia sitovaksi; sopimuksen purkautumisen osalta osapuolet kantavat kustannukset kukin omalta osaltaan tai siten, kun sopimukseen on kirjattu. Hankkeen ehdoista voidaan hankkeen alkuvaiheessa sopia etenkin ammattimaisen kiinteistösijoittamisen puolella yleisesti käytössä olevalla aiesopimuksella. Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen hankkeissa esisopimus on yleensä suositeltavampi vaihtoehto kuin lähinnä yhteisen tavoitteen määrittelyyn tähtäävää, ei sitovaa sopimisen muotoa eli aiesopimusta.

Kaavoitukseen liittyvän epävarmuuden takia rakennussuunnittelu käynnistyy toden teolla vasta kun osapuolet arvioivat riskin kaavan kariutumisen riittävän pieneksi. Äärimmillään odotetaan kunnan ja asunto-osakeyhtiön välistä maankäyttösopimusta, kaavan hyväksymistä ja lainvoimaisuutta.

Rakentamisvaihe. Ennen purkamisen ja rakentamisen aloittamista hoidetaan loppuun organisointitapaan ja yhtiöjärjestelyihin liittyvät toimet (esim. suunnattu osakeanti, osakkeiden lunastus). Hankkeen toteutustavasta riippuen osakkailla ja asukkailla voi olla tarve väistöasumiseen rakentamisvaiheessa. Rakennussuunnittelun ja purku- ja rakennuslupien hakemisen myötä kunta kytkeytyy uudelleen mukaan hankkeeseen.

Omistusjärjestelyt. Pääasiallisina omistusjärjestelyiden toteutustapoina määräenemmistöpäätökseen perustuvassa purkavassa uusrakentamisessa on hahmoteltu suunnattua osakeantia sijoittajalle sekä yhtiön koko osakekannan tai kiinteistön tai sen osan tai vuokraoikeuden myyntiä sijoittajalle tai maanvuokrasopimuksen tekemistä sijoittajan kanssa. Näiden mallien määrittelyn taustalla on oletus, että AOYL:n mukaan ensirakennusvaiheen jälkeen taloyhtiö ei voi ottaa gryndeririskiä uusien osakehuoneistojen rakentamisesta ilman kaikkien osakkaiden suostumusta. Useamman taloyhtiön (esim. kokonainen kortteli) osallistuminen purkavaan uusrakentamiseen voi käytännössä olennaisesti lisätä hankkeen toteuttamisvaihtoehtoja ja kannattavuutta. Tällaisissa hankkeissa voi olla tarkoituksenmukaista, että hankkeeseen osallistuvat taloyhtiöt sulautuvat yhdeksi taloyhtiöksi.

Purkava uusrakentaminen voidaan kuitenkin periaatteessa toteuttaa myös taloyhtiön toimesta, jos uusien huoneistojen myynnin ja rakennustoiminnan riskit yhtiölle ja sen vanhoille osakkailla katetaan muulla tavalla. Jos lisärakentaminen toteutetaan niin, että vanhaa rakennuskantaa säilyy, voi kunnossapitovastuun ja ylläpitokulujen jaon, taloyhtiön muutostyömahdollisuuksien ja osakkaiden päätöksenteon kannalta tarkoituksenmukainen ratkaisu olla vanhojen ja uusien rakennusten osoittaminen kahdelle eri taloyhtiölle (esim. alkuperäinen taloyhtiö ja uusi taloyhtiö, jonka omistukseen uudet osakehuoneistot tulevat).

Suunnattu osakeanti soveltunee toteuttamistavaksi parhaiten silloin, kun lisärakentaminen kohdistuu vain osaan kiinteistöstä ja/tai rakennuksesta (esim. kerrostalon matalan liiketilasiiven tilalle rakennetaan uusi monikerroksinen kerrostalo tai rappu). Tällöin yleensä riittää voimassa olevan AOYL:n mukaisesti 2/3:n määräenemmistöpäätös yhtiöjärjestyksen muutokseen, jolla ei puututa ennestään olemassa olleiden osakkeiden tuottamaan hallintaoikeuteen eikä vastikeperusteeseen, sekä suostumus niiltä osakkailta, joiden osakehuoneistot puretaan.

Taloyhtiön osakekannan tai kiinteistön myynti sijoittajalle siten, että vanhoilla osakkailla on oikeus ostaa osakehuoneistot uusista (purettavien rakennusten tilalle rakennettavista) rakennuksista voidaan tilanteesta riippuen toteuttaa monin tavoin.

Osakekannan ja/tai kiinteistön myynti sijoittajalle oikeuksin ostaa osakehuoneistoja uusista rakennuksista johtaa nykyisin kahdenkertaiseen varainsiirtoverotukseen, vaikka tarkoituksena olisi pelkästään purkamiseen ja uudisrakentamiseen liittyvä riskin välttäminen AOYL:n mukaisesti sekä uusien huoneistojen jakoon liittyvien, yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamisen kannalta olennaisten arvostusvaikeuksien välttäminen.

2.8 Lainsäädäntö sekä viranomaismääräykset ja käytännöt

2.8.1 Asunto-osakeyhtiölaki

2.8.1.1 Yleistä asunto-osakeyhtiön tarkoituksesta ja päätöksenteosta

Asunto-osakeyhtiön tarkoituksena on yhtiön kiinteistön ja rakennusten hallinta osakkaiden asumistarpeiden tyydyttämiseksi (HE 24/2009 vp, jäljempänä HE, s. 50). Sama koskee vastaavasti muiden osakehuoneistojen omistajien osalta yhtiöjärjestykseen perustuvan huoneiston käyttötarkoituksen mukaisia tarpeita. Tarkoituksensa toteuttamiseksi yhtiö huolehtii esimerkiksi kiinteistön ja rakennusten ylläpidosta, kunnossapito mukaan lukien, sekä rakennusten ja kiinteistön kehittämisestä yhtiökokouksen päätösten mukaisesti ja siten kuin AOYL:ssa ja yhtiöjärjestyksessä määrätään. Yhtiön tarkoituksen ja toiminnan sääntelyllä pyritään turvaamaan osakkaiden hallintaoikeuden säilymistä rajoittamalla yhtiön mahdollisuuksia riskinottoon. Taloyhtiön nykyisten tilojen vuokraamista lukuun ottamatta yhtiö saa harjoittaa liiketoimintariskipitoista toimintaa vain kaikkien osakkaiden suostumuksella (AOYL 1:5 § ja HE s. 50-51).

Asunto-osakeyhtiössä päätöksenteon yleistoimivalta on yhtiökokouksella, toisin kuin osakeyhtiössä, jossa hallitus on yleistoimivaltainen elin (AOYL 6:1 § vrt. OYL 6:2 §). Asunto-osakeyhtiön yhtiökokous päättää isännöitsijän valintaa lukuun ottamatta kaikista tärkeimmistä yhtiön asioista. Yhtiökokous päättää esimerkiksi peruskorjauksista ja -perusparannuksista, lisärakentamisesta sekä kiinteistön ja rakennusten luovuttamisesta ja hankkimisesta. Yhtiökokouksen enemmistö- tai määräenemmistöpäätöksen lisäksi joissakin tapauksissa päätökseen tarvitaan tiettyjen tai kaikkien osakkaiden suostumus (AOYL 6:35 ja 37 §).

Purkava uusrakentaminen on monivaiheinen pitkään kestävä prosessi, jonka eri vaiheissa tarvittaviin yhtiökokouksen päätöksiin sovelletaan erilaisia päätösvaatimuksia. Purkava uusrakentamishanke kestää yleensä vähintään 3–5 vuotta suunnittelun aloittamisesta uusien rakennusten ja huoneistojen valmistumiseen ja käyttöönottoon. Hankkeen aikajänne ei olennaisesti poikkea esimerkiksi sellaisista laajoista LVIS-saneerauksista tai nykylain perusteella mahdollisista täydennysrakentamisen toteuttamistavoista, joita usein arvioidaan vaihtoehtoina kunnossapitotarpeiden toteuttamiseksi ja rahoittamiseksi. Purkavan uusrakentamisen hankkeessa on yleensä ainakin esisuunnittelu-, hankesuunnittelu-, toteutuksen valmistelu- ja rakentamisvaiheet. Taloyhtiön ja sen osakkaiden päätöksenteon sisältöä ja aikataulua koskevat vaatimukset hankkeen eri vaiheissa riippuvat siitä, toteuttaako taloyhtiö hankkeen yksin tai jonkun muun tahon, kuten sijoittajan tai rakennusliikkeen kanssa, tai onko koko hankkeen toteuttajana ulkopuolinen taho, kuten sijoittaja tai rakennusliike. Jos hanke toteutetaan yhteistyössä ulkopuolisen tahon kanssa, myös tavoiteltu yhteistyön muoto vaikuttaa taloyhtiöltä ja osakkailta tarvittaviin päätöksiin.⁷

Esisuunnittelu- ja hankesuunnitteluvaiheissa yhtiökokouksen päätökseen riittää yleensä tavallinen enemmistöpäätös (AOYL 6:26 §) ja nämä kustannukset jaetaan yhtiövastikeperusteiden mukaisesti (AOYL 3:1 §). Hankkeen suunnitteluun ja valmisteluun sovelletaan yleisiä yhtiökokouksen ja hallituksen toimivallanjakoa koskevia säännöksiä (AOYL 6:1 ja 7:2 §) sekä hallituksen yleistä velvollisuutta huolellisesti toimien edistää yhtiön etua (AOYL 1:11 §). Purkavan lisärakentamisen suunnittelun ja valmistelun osalta yhtiön edun mukainen toiminta tarkoittaa esimerkiksi suunnitteluun liittyvän kuluriskin ja yhtiön päätöksentekoon liittyvän riskin huomioimista riittävällä tavalla. Hallituksen tai isännöitsijän huolellisuus- ja lojaliteettivelvollisuuden rikkomisesta voi viime kädessä seurata vahingonkorvausvastuu suunnittelukustannuksista yhtiölle aiheutuvasta vahingosta.

Yhtiökokouksen päätöksiin peruskorjauksista ja -parannuksista, lisärakentamisesta, purkamisesta ja kiinteistön ja rakennuksen luovuttamisesta sovelletaan päätöksenteon muotovaatimusten (AOYL 6 luku)⁸ lisäksi päätösten sisältöön vaikuttavia säännöksiä asunto-osakeyhtiön tarkoituksesta ja toiminnasta (1:2 ja 1:5 §), osakkaiden yhteydenvertaisuudesta (1:10 ja 6:28 §), yhtiövastikkeesta (3 luku), peruskorjauksista ja muusta kunnossapidosta (4 luku ja 6:30 §), perusparannuksista ja muista muutostöistä (5 luku

⁷ Esim. osakkeet tai kiinteistö myydään sijoittajalle tai rakennusliikkeelle sillä ehdolla, että tietyin ehdoin osakkailla on oikeus ostaa uusiin huoneistoihin oikeuttavia osakkeita tai että taloyhtiöllä on oikeus ostaa uusi rakennus ja kiinteistö siten, että osakkaiden osakkeet tuottavat oikeuden hallita uuden rakennuksen tiettyjä huoneistoja.

⁸ Tällaisia ovat esimerkiksi säännökset kokouskutsun sisällöstä, kutsuajasta ja toimittamisesta, osakkaille toimitettavasta ja saatavana pidettävästä kokousaineistosta, osallistumis- ja äänioikeudesta, kokousmenettelystä, päätökseen vaadittavasta kannatuksesta, päätösten pöytäkirjaamisesta ja pöytäkirjojen nähtävänä pitämisestä.

ja 6:31–33 §) ja osakkaan hallintaoikeudesta (1:3, 1:13 § ja 6:35 §) sekä yhtiön kiinteistön ja rakennuksen tai niiden osan luovutuksesta (6:37 §).

Yhtiön korjaus-, parannus-, purku- ja lisärakennustoimien sekä kiinteistön tai rakennuksen luovuttamisen osalta edellä mainitut päätöksen sisältöä koskevat AOYL:n säännökset:

- rajoittavat liiketoimintariskin ottamista yhtiön toiminnassa (AOYL 1:5 §);
- rajoittavat peruskorjaukset ja perusparannukset enintään korjausajan kohdan tavanomaiseen tasoon ja kohtuullisella maksurasituksella ilman kaikkien osakkaiden suostumusta (AOYL 6:31–33 §);
- edellyttävät esimerkiksi LVIS- tai muun peruskorjauksen ja -parannuksen kulujen jakamista yhtiövastikeperusteen mukaisesti, jolloin käytännössä suuremmat asuinhuoneistot maksavat yleensä huomattavan osan pieniin asuinhuoneistoihin kohdistuvista taloyhtiön rakennustyökuiluista.⁹ Liikehuoneistojen yhtiöjärjestyksen mukainen kustannusosuus asuinhuoneistoja pääosin hyödyttävistä yhtiön toimista voi olla vieläkin suurempi, jos niistä peritään korotettua vastiketta¹⁰;
- edellyttävät hissin jälkiasennuskulujen kustannusten jakamista osakkaiden kesken yhtiövastikeperusteen ja huoneiston sijaintikerroksen mukaan (AOYL 6:32.3 §), minkä vuoksi esimerkiksi nelikerroksisen talon ylimmän kerroksen huoneistojen osuus on yleensä 1/2 ja alimman kerroksen huoneistojen osuus on 1/8 taloyhtiön jälkiasennuskuluista;
- estävät muilta osakkailta perittävien vastikkeiden ja yhtiön muiden varojen käyttämistä vain joitakin osakehuoneistoja hyödyttäviin uudistuksiin, kuten hissien jälkiasennukseen vain joihinkin porrashuoneisiin, ilman muiden porrashuoneiden osakkaiden suostumusta (AOYL 1:10 § ja 6:28 §);
- estävät osakehuoneiston hallintaoikeuden ja käyttötarkoituksen muuttamisen ja osakkaan maksuvelvollisuuden lisäämisen yhtiövastikeperustetta muuttamalla ilman toimenpiteen kohteeksi joutuvan osakkaan suostumusta (AOYL 6:35 §);

⁹ Yhtiöjärjestyksen vastikeperuste on yleensä huoneiston lattiapinta-ala tai huoneistoon oikeuttavien osakkeiden lukumäärä ja kylpyhuone-, wc- ja keittiötilojen LVIS-remontin huoneistokohtaiset kulut taloyhtiölle ovat usein lähes samat kaikkien huoneistojen osalta.

¹⁰ Yhtiöjärjestykseen perustuva liikehuoneistojen korotettu vastike voi olla moninkertainen verrattuna asuinhuoneistojen vastikkeeseen eikä vastikeperustetta saa pienentää ilman kaikkien sellaisten osakkaiden suostumusta, joiden maksuosuus käytännössä kasvaisi alentamisen johdosta (AOYL 6:35.1 § 4 kohta).

- estävät osakashallinnassa olevien tilojen osalta yhtiön kiinteistön ja rakennuksen luovuttamista ilman osakkaiden suostumusta ja sallivat yhtiön selvitystilan, sulautumisen ja jakautumisen vain tietyin ehdoin ilman kaikkien osakkaiden suostumusta (AOYL 6:37 §).

Lisäksi AOYL:ssa ja yhtiöjärjestyksessä on määräyksiä, jotka vaikuttavat yhtiökokouksen päätöksen sisältöön ja vaadittavaan kannatukseen. Tällaisia ovat esimerkiksi osakehuoneistojen ja niiden hallintaoikeuden määrittely, yhtiövastikeperusteet taloyhtiön kulujen jaosta osakkaiden kesken, mahdollinen lain olettamasaännöksistä poikkeava kunnossapitovastuun jako yhtiön ja osakkaiden kesken (AOYL 1:13 §) sekä äänileikkurin soveltaminen yhtiökokouksen päätöksenteossa.

Käytännössä edellä mainitut seikat eivät rajoita taloyhtiön päätöksentekoa, jos kaikki osakkeet ovat yhdellä tai useammalla yhdessä toimivalla omistajalla (purkavassa uusrakentamisessa esim. rakennusliikkeellä tai sijoittajalla). Tässä AOYL:sta esitetty rajoittaa purkavaa lisärakentamista vain silloin, kun yhtiössä on useita eri omistajatahoja, jotka eivät toimi yhdessä.

2.8.1.2 Purkava uusrakentaminen ja asunto-osakeyhtiön tarkoitus

Asunto-osakeyhtiön tarkoituksen ja toimialan kannalta katsottuna purkavaa uusrakentamista arvioidaan eri tavoin riippuen siitä, onko hanke asunto-osakeyhtiölain mukaan a) kunnossapitoa (peruskorjaus – ks. AOYL 6:30 §), b) kunnossapitoa ja muutostyötä (uudistus – ks. AOYL 6:31 §) vai c) kunnossapitoa, muutostyötä ja lisärakentamista. Asunto-osakeyhtiön tarkoituksen sääntelyn tavoitteena on yhtiön kiinteistön ja rakennusten hallinta osakkaiden asumistarpeiden tyydyttämiseksi (HE s. 50). Sama koskee vastaavasti muiden osakehuoneistojen omistajien osalta huoneiston käyttötarkoituksen mukaisia tarpeita. Toisaalta yhtiön tarkoituksen sääntelyllä pyritään turvaamaan osakkaiden hallintaoikeuden säilymistä rajoittamalla yhtiön mahdollisuuksia riskinottoon (HE s. 51).

Peruskorjaus uusimalla. Asunto-osakeyhtiön tarkoituksen mukainen ja enemmistön päätösvaltaan kuuluva peruskorjaus voidaan toteuttaa korjaamalla tai uusimalla rakenteita ja laitteita siten, että kiinteistön laatu tasoa ei olennaisesti muuteta (HE s. 77, Furuhejm ym. s. 210 ja Jauhiainen ym. s. 176–178¹¹). Kunnossapitona pidetään myös rakenteiden ja laitteiden uusimista voimassa olevien viranomaismääräysten¹² mukai-

¹¹ Furuhejm – Kanerva – Kinnunen – Kuhanen, Asunto-osakeyhtiölaki 1, 2015, ja Jauhiainen – Järvinen – Nevala, Asunto-osakeyhtiölaki, 2013.

¹² Muistiossa viranomaismääräyksellä tarkoitetaan kaikkia sellaisia pakottavia määräyksiä, joita taloyhtiön on noudatettava säädöksen/määräyksen tasosta ja/tai nimityksestä riippumatta.

seen korkeampaan laatutasoon (esim. eristys- ja ilmastointivaatimukset ovat muuttuneet – HE s. 77). Kunnossapitoa voi olla myös sellainen toimi, jonka tarkoituksena on vähentää yhtiön myöhempiä käyttö- ja kunnossapitokuluja, kuten sellaisten parvekela-situsten tai -lippojen rakentaminen, jotka vähentävät yhtiön vastuulla olevien parvek-keen osien kulumista (HE s. 77, Furuhielm ym. s. 210 ja Jauhiainen ym. s. 176–178). Viimeksi mainittuja toimia voi olla myös esim. energian säästöratkaisut (esim. aurinko- ja maaenergia). Yhtiön kunnossapitovelvollisuus koskee tietyin edellytyksin myös sel-laista osakkaan asennusta, joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväk-symään toimenpiteeseen. Viimeksi mainitussa tapauksessa yhtiöllä on ennallistamis-velvollisuus joko alkuperäiseen tasoon tai, jos alkuperäistä tasoa tai muutoksen tekijää ei tiedetä, yhtiössä korjausajana omaksuttuun perustasoon (HE s. 83–84, Furuhielm ym. s. 244–245). Peruskorjauksen osalta AOYL:ssä ei ole rajoitettu työn toteutustavan vastikevaikutusta, toisin kuin uudistuksen (perusparannus) osalta.

Osakkaan vastuulla olevaa osakehuoneiston sisäosien kunnossapitoa ja uudistamista voidaan tehdä vain rajoitetusti yhtiön kustannuksella. Tällaisen kunnossapidon on liityt-tävä yhtiön kunnossapito- tai uudistustyöhön tai työn on oltava yhtiön kannalta talou-dellisesti tarkoituksenmukaista eikä se saa loukata osakkaiden yhdenvertaisuutta (AOYL 4:2.2–3 §). Tämä rajoittaa esimerkiksi osakehuoneistojen sisäpintojen ja kalus-teiden maalaamista, pinnoittamista ja vaihtamista yhtiön toimesta muuten kuin kyseisiin pintoihin vaikuttavassa yhtiön rakennustyössä, joka käytännössä on tähän asti ollut ole-massa olevien rakenteiden korjaamista sekä laitteiden ja muun varustuksen uusimista pääosin entisille kohdille. Uusrakentamisvaihtoehdossa kaikkiin mainittuihin osakkaan vastuulla oleviin huoneiston osiin puututaan ja yhtiöllä on niiden ennallistamisvelvolli-suus. Yhtiö ei kuitenkaan vastaa yhtiön normaalivarustuksesta poikkeavista, osakkaan teettämistä muutoksien kunnossapidosta. Viimeksi sanottu koskee sekä rakennusvai-heessa osakkaan lisätyönä tai myöhemmin osakkaan toimesta tehtyä muutosta.

Yhtiökokous päättää lähtökohtaisesti tavallisella enemmistöpäätöksellä siitä, mikä on tarkoituksenmukainen tapa toteuttaa ja rahoittaa peruskorjaus lain ja yhtiöjärjestyksen rajoissa. Laissa ei ole erityisiä rajoituksia sen suhteen, miten laajasti uusivalla kunnos-sapidolla voidaan puuttua olemassa olevaan rakennukseen ja osakehuoneistoihin niitä purkamalla.¹³ Lain esitöissä tuhoutuminen mainitaan esimerkkitilanteena, jossa raken-nus tai huoneisto voidaan kunnossapitotyönä rakentaa uudelleen em. laatutasoon (HE s. 77–78, Furuhielm ym. s. 210 ja Jauhiainen ym. s. 176–178). Voimassa olevassa laissa ja sen esitöissä ei ole määritelty tuhoutumista.

¹³ Näiltä osin peruskorjausten toteutusta ohjaavat lähinnä yhdenvertaisuusperiaate ja osakkaan hallintaoikeutta suojaava AOYL:n sääntely.

Laissa ei ole nimenomaisia rajoituksia sen suhteen, minkälaisia riskejä taloyhtiö voi ottaa peruskorjauksen toteutuksessa. Yleisesti riskinottoa rajoittaa lähinnä isännöitsijän ja hallituksen jäsenten huolellisuus- ja lojaliteettivelvollisuus sekä hankkeen valmisteleen ja täytäntöönpanevan hallituksen ja isännöitsijän ja päätöstä kannattaneiden osakaiden vahingonkorvausvastuu. Asunto-osakeyhtiölaissa, sen esitöissä ja oikeuskäytännössä ei käsitellä laissa nimenomaisesti sallittuihin ja säänneltyihin peruskorjauksiin liittyvän riskinoton ja asunto-osakeyhtiölain tarkoituksesta johdetun liiketoimintariskin ottamista koskevan kiellon suhdetta. Lakia tulkittaneen kuitenkin niin, että asunto-osakeyhtiön tarkoitus rajoittaa epätavanomaisten riskien ottamista peruskorjaustoiminnassa.¹⁴ Käytännössä peruskorjauksen huonosta valmistelusta, kilpailutuksesta, urakoitsijan valinnasta, urakkasopimuksesta, ohjauksesta ja valvonnasta voi aiheutua hyvin merkittävänä lisäkustannuksina toteutuvia riskejä yhtiölle toteutustavasta riippumatta. Tapauksesta riippuen uusimisessa rakentamistyön riskit voivat olla paremmin ennakoitavissa ja hallittavissa kuin vanhaa peruskorjattaessa.¹⁵

Käytännössä asunto-osakeyhtiön kunnossapidon ja tavanomaisen muutostyön välinen rajanveto voi olla vaikeaa. Yhtiön päätöksenteon suhteen sillä ei kuitenkaan ole riskinoton kannalta olennaista merkitystä, koska näiltä osin samoja vaatimuksia sovelletaan sekä peruskorjaukseen että tavanomaisen tason mukaiseen perusparannukseen.

Perusparannus uusimalla. Asunto-osakeyhtiön tarkoituksen mukainen ja yhtiökokouksen enemmistön päätösvaltaan kuuluva perusparannus (uudistus) voidaan toteuttaa uusimalla rakenteita ja laitteita alkuperäistä korkeampaan, työn ajankohdan tavanomaiseen tasoon edellyttäen, että osakkaan maksuvelvollisuus ei muodostu työn vuoksi kohtuuttoman ankaraksi (AOYL 6:31 §). Enemmistö päättää tarkoituksenmukaisesta toteutus- ja rahoitustavasta kuten peruskorjauksessa. Perusparannuksen osalta laissa ei ole erityisiä rajoituksia sen suhteen, miten laajasti parannuksessa voidaan puuttua olemassa olevaan rakennukseen ja osakehuoneistoihin niitä purkamalla. Näiltä osin ja yhtiön riskinoton osalta sovelletaan edellä uusivan peruskorjauksen kohdalla esitettyjä periaatteita ja säännöksiä. Myös vanhaa rakennusta muokaten toteutettavaan perusparannukseen voi tapauksesta riippuen liittyä vaikeammin ennakoitavia ja hallittavia riskejä kuin perusparannuksen tekemiseen koko rakennuksen uusimisen yhteydessä.

¹⁴ Tällainen riski voi liittyä esim. kohde huomioon ottaen peruskorjauksen suunnitteluun, korjaustapaan, toteutukseen ja rahoitukseen. Esimerkiksi korjaustapaa ei kuitenkaan voi pitää epätavanomaisena pelkästään sen vuoksi, ettei se ole yleisesti käytössä Suomessa.

¹⁵ Esim. vanhan rakennuksen piirustukset voivat poiketa toteutuksesta ja työn aikana voi ilmetä kosteus- ym. vaurioita, jotka voivat olennaisesti muuttaa rakentamissuunnitelmia, kustannuksia ja aikataulua.

Lisärakentaminen. Käytännössä uusien osakehuoneistojen rakentaminen myytäväksi tai vuokrattavaksi toteutetaan nykyisin joko niin, että suunnatulla osakeannilla annetaan uusia osakkeita, jotka oikeuttavat rakennettaviin huoneistoihin ja rakennusliike tai sijoittaja vastaa huoneistojen rakentamisesta tai rakennuttamisesta, tai niin, että yhtiö luovuttaa rakentamattoman kiinteistön osan rakennusliikkeelle tai sijoittajalle uuden perustettavan asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöosakeyhtiön lukuun. Uudet osakehuoneistot voivat olla asuntojen lisäksi liiketiloja, autopaikkoja, varastoja ja muita tiloja.

Suunnatusta annista voidaan tiettyjen, erityisesti käyvän hinnan arviointiin liittyvien, edellytysin päättää 2/3 määräenemmistöllä yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista (AOYL 6:27 §). Rakentamattoman kiinteistön osan luovutuksesta voidaan tiettyin edellytysin päättää tavallisella enemmistöpäätöksellä (AOYL 6:37.2 §). Jos päätöksellä puututaan vanhojen osakehuoneistojen hallintaoikeuteen tai lisätään vanhan osakkaan maksuvelvollisuutta, vaaditaan lisäksi osakkaiden suostumuksia (AOYL 6:35 ja 37 §).

Ensirakentamisvaiheen jälkeen asunto-osakeyhtiö saa ottaa osakehuoneistojen lisärakentamiseen liittyvää liiketoimintariskiä vain kaikkien osakkaiden suostumuksella. Lain esitöiden mukaan uusien huoneistojen rakentamiseen vastikerahoituksella vaaditaan kaikkien osakkaiden suostumus riippumatta siitä, jäävätkö huoneistot yhtiölle vuokrauskäyttöön vai onko ne tarkoitus luovuttaa myöhemmin edelleen osakehuoneistoiksi (HE s. 51).¹⁶ Tällaisia riskipitoisia hankkeita voidaan toteuttaa enemmistöpäätöksillä¹⁷ siten, että liiketoimintariskin kantaa jokin muu taho, kuten rakennusliike tai sijoittaja.

Peruskorjaukseen ja muutostyöhön verrattuna lisärakentamisen erityiset riskit liittyvät ainakin uusien rakennusten ja huoneistojen suunnitteluun, kaavoitukseen ja rakennuslupaun, osakehuoneistojen rakentamisaikaiseen rahoitukseen, hinnoitteluun (myyntihinta ja vastikeperusteet) ja myyntiin. Lisärakentamisen suunnittelun ja toteutuksen riskit ovat samoja kuin uusivassa peruskorjauksessa ja muutostyössä. Purkavan lisärakentamistyön riskit sen sijaan voivat olla paremmin ennakoitavissa ja hallittavissa kuin

¹⁶ Lakia tulkitaan niin, että perustamisvaiheen yhtiöjärjestyksestä ilmenevän toiminnan liiketoimintariskin ottamiseen ei tarvita kaikkien osakkaiden suostumusta, koska osakkeiden merkitsijöiden ja ostajien katsotaan hyväksyneen tällaisen riskin ottamista koskevien päätösten tekemisen yleensä enemmistö- tai määräenemmistöpäätöksillä. Sama koskee toimintaa, jonka osakkeen ostaja on hyväksynyt muulla tavalla, esim. osakehuoneiston kauppakirjassa (riippuen asiasta – ks. Jauhiainen ym. 2013, s. 26).

¹⁷ Furuhejmin ym. mukaan (2015, s. 45), jos hanke toteutetaan myymällä osa rakentamattomasta kiinteistöstä, riittää yleensä tavallinen enemmistöpäätös ja jos hanke toteutetaan rakentamalla yhtiölle uusia osakehuoneistoja, samassa yhteydessä on muutettava yhtiöjärjestyksen huoneistositelmaa, mihin vaaditaan 2/3:n määräenemmistöpäätös

esimerkiksi rakennettaessa uusia osakehuoneistoja rakennetaan vanhaan rakennukseen (ullakkoasunnot ja katutaso ja kellarien liiketilat).¹⁸

2.8.1.3 Purkava uusrakentaminen, yhdenvertaisuusperiaate ja yhtiövastike

AOYL:n yhdenvertaisuusperiaatetta sovelletaan vastikerahoitteiseen peruskorjaukseen ja -parannukseen lähtökohtaisesti siten, että kaikki osakehuoneistot korjataan alkupe räiseen tasoon, toimenpiteen toteutusajankohdan perustasoon tai muuhun ajankohdan tavanomaiseen tasoon. Samalla yhtiö vastaa peruskorjauksen ja -parannuksen vuoksi poistettujen tai vaurioituneiden osakehuoneiston sisäpintojen, kalusteiden ja laitteiden ennallistamisesta taloyhtiön perustasoon (AOYL 4:2.2–3 §). Osakas vastaa itse viimeksi mainituista ennallistamiskuluista siltä osin kuin ne ylittävät taloyhtiön perustason ja merkittävistä ylimääräisistä purkukuluista (KKO 2003:80). Esimerkiksi taloyhtiön LVIS-korjauksia silmällä pitäen osakkaan on huoneistonsa tason parannusta harkitsemaan tai tavanomaista tasoa paremmin varusteltua huoneistoa hankkiessaan otettava huomioon, että myöhemmin yhtiön peruskorjauksen yhteydessä pinnat, rakenteet ja laitteet korjataan lähtökohtaisesti vain perustasoon yhtiön kustannuksella.

Toisaalta osakkaalla on AOYL:n päätösvaatimusten perusteella oikeus olettaa, että huoneiston muissa osissa korkeampi taso säilyy taloyhtiön remonteissa ja että huoneiston korkeampaan tasoon perustuva arvonlisä (verrattuna perustasoisen tai sitä huommin pidetyn muuten samanlaisen huoneiston arvoon) kuuluu hänelle.¹⁹ Jos peruskorjaus ja -parannus toteutetaan purkamalla vanha rakennus ja rakentamalla uusi tai uusia rakennuksia uusin osakehuoneistoin, huoneistojaan hyvin kunnossapitäneet ja kehittäneet osakkaat voivat menettää aikaansaamansa lisäarvon ja vastaavasti huoneistonsa kunnossapidon laiminlyöneet osakkaat hyötyvät uuden huoneiston ajantasaisista pinnoitteista ja varustuksesta. Viimeksi sanottu ei kannusta osakkaita pitämään hyvää huolta ja parantamaan huoneistojen tasoa vanhoissa, suuria peruskorjauksia odottavissa yhtiöissä.

Lisäksi osakkaat nykyisin olettavat, että yhtiön kulut peruskorjauksista ja -parannuksista jaetaan heidän kesken yhtiöjärjestyksen yhtiövastikeperusteiden mukaisesti, jolloin suurempien osakehuoneistojen omistajat nykyisin käytännössä vastaavat pienempien huoneistojen omistajiin verrattuna suuremmasta osasta esimerkiksi rakennuksen

¹⁸ Vanhan korjaamisessa ja täydentämisessä voi tulla enemmän yllätyksiä kuin rakennettaessa kokonaan uutta. Esimerkiksi vanhojen tilojen piirustuksista poikkeavat toteutukset ja rakennesuunnittelun puutteet, kosteus- ym. vauriot, jotka ilmenevät vasta pintoja purettaessa.

¹⁹ Nämä seikat helpottavat osakehuoneiston sisäosien kehittämistä kunkin osakkaan tarpeiden mukaisesti siten, että osakkaan toimista aiheutuva mahdollinen arvonnousukin tulee hänen hyväkseen.

ulkovaipan, katon ja perustusten korjauskuluista sekä yhtiön LVIS-peruskorjauksissa ja -parannuksissa omasta huoneistostaan aiheutuvien taloyhtiön remonttikulujen lisäksi osan pienempiin osakehuoneistoihin kohdistuvista yhtiön kuluista.²⁰ Lisäksi osakkaat voivat olettaa, että perusparannuksena tehtävän hissien jälkiasennuksen kulut jaetaan yhtiövastikeperusteen ja huoneiston sijaintikerroksen mukaisesti niin, että ylempien kerrosten huoneistojen omistajat vastaavat suuremmasta osasta kuluja kuin alempien kerrosten huoneistojen omistajat.²¹

Käytännössä yksilölliset ominaisuudet vaikuttavat olennaisesti saman taloyhtiön osakehuoneistojen käypiin arvoihin. Tällaisia ominaisuuksia ovat esimerkiksi huoneiston sijainti rakennuksessa, huoneiston ja huoneiden käyttötarkoitukset, muoto, pinta-ala, tilavuus, kunto, varustelu, muokattavuus (pohja) sekä ikkunat (erit. niiden suunta ja näkymät). Käytännössä osakas on voinut luottaa siihen, että näitä huoneiston ominaisuuksia ei lähtökohtaisesti voida muuttaa ilman hänen suostumustaan. Vain ikkunoiden laadusta ja näkymiin vaikuttavasta kiinteistön käytöstä enemmistö voi päättää tarkoituksenmukaiseksi katsomallaan tavalla rakentamista koskevien viranomaisvaatimusten ja yhdenvertaisuusperiaatteen rajoissa.²² Näkymät tietenkin muuttuvat myös sen mukaan, miten ympäristön muut kiinteistöt ja niiden käyttö muuttuvat. Toisaalta yhdenvertaisuusperiaate ja hallintaoikeus eivät lähtökohtaisesti oikeuta osakasta estämään lisäkerrosten, -porrashuoneiden tai -rakennusten rakentamista.

²⁰ LVIS-remonttien kulujako osakkaiden kesken johtuu siitä, että yleensä kaikissa osakehuoneistoissa on taloyhtiön kunnossapitovastuulla lähes sama määrä märkätiloja, käyttövesipisteitä ja viemäreitä, joita koskevat taloyhtiön kulut jakautuvat osakkaiden maksettavaksi yhtiöjärjestyksen yhtiövastikeperusteen eli yleensä huoneiston lattia-alojen tai osakemäärien suhteessa. Kulujako sellittää osittain pienten huoneistojen suhteessa korkeampaan hintaa verrattuna saman taloyhtiön isoihin huoneistoihin.

²¹ Esim. hissien jälkiasennuksen kulut jakautuvat 4 kerroksisessa kerrostalossa siten, että ylimmän kerroksen huoneistot vastaavat ½:sta ja alimman kerroksen huoneistot 1/8:sta taloyhtiön rakennuskuluista.

²² Yhdenvertaisuusperiaatteen soveltamista uusien, näköaloja muuttavien rakennusten rakentamiseen on käsitelty AOYL:n esitoissa kiinteistön osan luovuttamisen osalta seuraavasti: ”Sisällön osalta yksittäinen osakkeenomistaja voisi moittia päätöstä lähinnä [AOYL 6:37 §:n 2] momentissa mainittujen erityisten edellytysten tai yhdenvertaisuusperiaatteen sivuuttamisen perusteella. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi silloin, kun luovutettavalle alueelle voidaan rakentaa rakennus, joka peittää vain jonkin osakehuoneiston näköalaa tai uudisrakennus tulisi muuten hyvin lähelle jotakin osakehuoneistoa. Viimeksi mainitussa tapauksessa yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen voi edellyttää, että luovutukseen saadaan kyseisen osakkeenomistajan suostumus.”

Yhdenvertaisuusperiaatteen nojalla osakas voi myös luottaa siihen, että yhtiön vastike- ja muita varoja ei käytetä vain joidenkin osakehuoneistojen arvoa lisääviin parannuksiin, kuten hissien asentamiseen muihin porrashuoneisiin talossa, jossa hissi on aiemmin ollut vain osassa porrashuoneista.

Jos peruskorjaus ja -parannus toteutetaan purkamalla vanha rakennus ja rakentamalla uusi tai uusia rakennuksia uusin osakehuoneistoin, yhdenvertaisuusperiaatteen mukaista on, että yhtiön vanhoille osakkaille tulevien osakehuoneistojen arvot vastaavat vähintään vanhojen osakehuoneistojen arvoja ja uusien osakehuoneistojen arvot ovat keskenään samassa suhteessa kuin vanhojen osakehuoneistojen arvot (HE s. 55). Näin toimittaessa yhdenvertaisuusperiaate ei rajoita hissien rakentamista yhtiön varoin kaikkiin uusien rakennusten porrashuoneisiin vaikka puretuissa vanhoissa rakennuksissa olisi ollut hissittömiä porrashuoneita.²³ Käytännössä vanhojen ja uusien osakehuoneistojen arvojen määrittelyyn tarvitaan ulkopuolista riippumatonta asiantuntemusta.

Yhdenvertaisuusperiaate on otettava huomioon myös vanhojen rakennusten ja huoneistojen purkamisen ja uusien rakennusten rakentamisen ja huoneistojen luovutuksen aikatauluissa siten, että osakkaille koituvat haitat, kuten huoneiston käyttömahdollisuuden tilapäinen menetys, ovat mahdollisimman samanlaisia kaikille vanhoille osakkaille. Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaista on myös, että hankkeen rahoittamiseksi osakkailta yhtiökokouksen päätöksen perusteella perittäviin maksuihin on sovellettava yhtiövastikeperusteita. Jos osan osakkaista kanssa sovitaan vanhan asunnon sijaan tulevista arvokkaammasta tai vähemmän arvokkaasta osakehuoneistosta, yhdenvertaisuusperiaatteen mukaista on soveltaa hinnaneron määrittelyyn samoja periaatteita kaikkien vanhojen osakkaiden kohdalla. Jos vaihtoon halukkaita on enemmän kuin tarjolla olevia haluttuja huoneistoja, yhdenvertaisuusperiaatteen mukaista on arpoa tällaiset huoneistot niistä kiinnostuneiden kesken.²⁴

²³ Arvojen erotus voidaan hyvittää muille osakkaille parempipilaatuisina huoneistoina (esim. pinta-ala, varustelu), rahasuorituksena tai uusien osakehuoneistojen saamiseen liittyvän maksuvelvollisuuden alennuksena. Se seikka, että peruskorjaus- tai perusparannustavaksi valitaan purkaminen ja uusrakentaminen vanhan korjaamisen ja täydentämisen sijasta ja vaihtoehtoinen sovelletaan erilaisia viranomais määräyksiä (esim. uutta 4 kerroksista rakennusta ei saa rakentaa ilman hissejä) ei estä yhdenvertaisuusperiaatteen soveltamista osakkaiden kesken samalla tavalla yhtiön varojen käytön osalta.

²⁴ Purkavan lisärakentamisen edellyttämän määränemmistön saavuttamiseksi tarpeellisenä keinona on esitetty, että osakkaat voisivat hankkeen yhteydessä vaihtaa osakehuoneistonsa (suhteessa) arvokkaampaan tai vähemmän arvokkaaseen osakehuoneistoon uusissa rakennuksissa. Tällöin yhtiö perii suhteellisesti arvokkaamman huoneiston haluavalta ja saavalta osakkaalta lisähintaa. Jos kaikki osakkaat saavat samassa suhteessa aiempaa arvokkaan huoneiston, lisähintaa

AOYL:ssa ei ole erityissäännöksiä siitä, miten lisärakentamisen, kiinteistön tai sen osan, rakennusoikeuden tai yhtiön muiden varojen luovutusvoittoa voidaan käyttää osakehuoneistojen arvoa ja käytettävyyttä lisäävällä tavalla. Tällaisenkin yhtiön päätöksen yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisuutta arvioidaan sen perusteella, miten toimenpide vaikuttaa osakkaiden osakkeiden eli näiden hallinnassa olevien osakehuoneistojen arvoon (HE s. 55). Yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseksi yhtiön varojen käytön tulee lisätä osakkeiden (osakehuoneistojen) arvoa niiden aiempien arvojen suhteessa (periaatteessa pois lukien osakkaiden tekemien muutostöiden arvot).

2.8.1.4 Purkava uusrakentaminen ja osakkeenomistajan hallintaoikeus

Enemmistö voi päättää peruskorjauksesta ja -parannuksesta ilman osakkaan suostumusta vain siten, että sillä ei puututa osakehuoneistojen hallintaoikeuteen tai että vähäinen hallintaoikeuden heikennys (esim. pinta-asennetut putket ja kanavat) toteutetaan yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti.

Käytännössä peruskorjauksen ja -parannuksen laajuudesta ja toteutustavasta riippuen osakehuoneistojen hallintaoikeuden kannalta olennainen huoneistojen käyttö voi estyä pidemmäksikin ajaksi eikä aikaa ole erityisesti rajoitettu laissa. Peruskorjauksesta aiheutuvan ajallisen käyttörajoituksen minimointia puoltavat asunto-osakeyhtiön tarkoitus, hallintaoikeuden suoja, yhdenvertaisuusperiaate ja taloyhtiön isännöitsijän ja hallituksen yleiset velvollisuudet. Toisaalta käyttörajoituksen kesto riippuu olennaisesti yhtiökokouksen päätöksen (talousarvio mukaan lukien) ehdoista peruskorjauksen toteutukselle (toteutustapa, hinta). Edellä osakehuoneiston hallintaoikeuteen puuttumisesta sanottu koskee myös perusparannusta.

Hallintaoikeuden muuttamista koskevan suostumusvaatimuksen vuoksi osakas voi luottaa myös siihen, että hänen suostumuksensa vaaditaan osakehuoneiston hallintaoikeutta vähentäviin tai osakkaan maksuvelvollisuutta lisääviin muutoksiin, jotka voivat esim. heikentää/hävittää perustason ylittävät osakkaan tekemät muutokset muutoin kuin yhtiön kunnossapitotyön yhteydessä (lähinnä yhtiön LVIS-remontin yhteydessä).

AOYL:ssa yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamista arvioidaan osakehuoneistojen hallinnan osalta sen perusteella, miten yhtiön päätös vaikuttaa kunkin osakeryhmän

ei peritä. Toisaalta yhtiö maksaa/hyvittää (suhteessa) edullisemman (pienempi tai muuten suhteessa vähemmän arvokas sijainnin, näkymän tms. vuoksi) huoneiston haluavalle ja saavalle osakkaalle hinnanerotusta vastaavan korvauksen.

huoneistoselitelmän ja muiden yhtiöjärjestysmääräysten perusteella tuottamien oikeuksien arvoon²⁵ ja sillä oletuksella, että yhtiökokous voi enemmistöpäätöksillä toteuttaa ja vastikerahoittaa vain AOYL:n kriteerit täyttäviä kunnossapito- ja muutoshankkeita.

Käytännössä hallintaoikeuden muuttamista koskevan suostumusvaatimuksen perusteella osakkaat olettavat, että huoneistojen sijaintia yhtiön rakennuksessa ei voida muuttaa ilman osakkaan suostumustaan silloinkaan, kun vanhan huoneiston tilalle tuleva uusi osakehuoneisto on vähintään samanarvoinen kuin vanha huoneisto ja uuden huoneiston ominaisuudet vastaisivat vähintään vanhaa huoneistoa. Tässä mielessä suostumusvaatimus suojaa myös sellaisia osakkaan henkilökohtaisiin tarpeisiin ja mieltymyksiin liittyviä osakehuoneiston käytettävyyden piirteitä, jotka eivät vaikuta osakehuoneistoon yleiseen markkina-arvoon tavalla, joka otetaan huomioon yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamisen arvioinnissa. Tällaisia osakkaan henkilökohtaisesti keskimääräistä enemmän arvostamia seikkoja voivat olla esimerkiksi vähäisemmät asumisäänet muista huoneistoista (vähemmän rajapintoja toisiin huoneistoihin, porrashuoneeseen) ja tietynlaiset näkymät ja tietynlainen luonnonvalo sekä osakkaan omien mieltymystensä mukaisesti tekemät esteettiset ym. muutokset huoneistossa.²⁶ Toisaalta yhtiökäytännössä määräenemmistöpäätöksellä (yhtiöjärjestyksen muutos) on voitu päättää esimerkiksi ullakkorakentamisesta vastoin yksittäisten vanhan ylimmän asuinkerroksen osakkaiden kantaa sillä seurauksella, että heidän yläpuolelleen on tullut uusia osakehuoneistoja. Yksittäisellä osakkaalla ei siten ole hallintaoikeutensa perusteella kaavamaista oikeutta vastustaa huoneistonsa rajoittuvaa uuden rakentamista, vaikka se voisi hänen mielestään vaikuttaa hänen huoneistonsa käyttöön.²⁷

Voimassa olevassa laissa, sen esitöissä, oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa ei käsitellä hallintaoikeuden kannalta uuden rakennuksen ja osakehuoneiston rakentamista vanhan tilalle. Näissä oikeuslähteissä hallintaoikeuden sääntelyä ei arvioida edes niissä tilanteissa, joissa rakennus tai huoneisto on tuhoutunut.

²⁵ Vrt. OYL, jossa lähtökohtana on etujen ja velvollisuuksien jakautuminen kunkin osakkaan omistamien osakkeiden lukumäärien suhteessa ja jossa hyväksytään erilainen kohtelu vain erilaisille osakkeille. AOYL:ssa kukin osakeryhmä voi rinnastua tässä mielessä osakelajiin.

²⁶ Nykyisen asunto-osakeyhtiölain esitöiden mukaan tavoitteena oli mm. osakkaiden itsemääräämisoikeuden selventäminen ja asumiskulujen ennakoitavuuden parantaminen (HE s.1).

²⁷ Esimerkiksi ullakkorakentamisen osalta suostumusvaatimuksen soveltamisen edellytyksiä arvioitaessa otetaan huomioon uusrakentamisen vaikutus vanhan osakehuoneiston hallintaoikeuteen, käytettävyyteen ja huoneistosta osakkaalle aiheutuviin kuluihin. Osakas voi moittia päätöstä yhdenvertaisuusperiaatteen nojalla, jos ullakkorakentaminen alentaa hänen huoneistonsa arvoa. Näin ollen esimerkiksi ullakkorakentamisen toteutus olemassa olevan ulkovaipan ja vesikaton sisä- tai ulkopuolella ei lähtökohtaisesti edellytä ylimmän kerroksen osakkaan suostumusta (ks. Furuholm, Asunto-osakeyhtiölaki 2. osa s.176–177).

2.8.1.5 Päätöksenteko uusrakentamisesta peruskorjauksena ja lisärakentamisena

Osakekannan luovutus. Jos uusrakentaminen toteutetaan niin, että kaikki osakkaat luovuttavat osakkeensa rakennusliikkeelle, sijoittajalle tai muulle ulkopuoliselle, yhtiön kokonaan omistava taho voi yksin päättää kaikista purkamiseen ja uusrakentamiseen liittyvistä asioista.

Kiinteistön tai rakennuksen luovutus. Jos osakekanta ei luovuteta, tämän on käytännössä katsottu yleensä edellyttävän yhtiön kiinteistön ja rakennuksen tai niiden osan luovuttamista hankkeeseen liittyvän liiketoimintariskin ja rahoituksen hallitsemiseksi siten, ettei taloyhtiö vastaa riskistä. Peruskorjauksen ja -parannuksen osalta AOYL:stä ei kuitenkaan seuraa näin kaavamaisista velvollisuutta riskin rajaamiseen.

Yhtiön hallitseman kiinteistön tai rakennuksen luovutukseen vaaditaan yhtiön kaikkien osakkaiden yksimielinen päätös, jos luovutettavissa tiloissa on osakehuoneistoja tai luovutus vaikuttaa olennaisesti vanhojen osakkaiden huoneistojen käyttämiseen tai käyttökustannuksiin. Kaikkien osakkaiden suostumus vaaditaan siinäkin tapauksessa, että em. vaikutukset koskevat vain osaa vanhojen osakkaiden osakehuoneistoista (AOYL 6:37.1–2 §), joten suostumusvaatimus koskee myös osittain purkavaa lisärakentamista. Kiinteistön ja rakennuksen luovutusta koskevissa AOYL:n päätösvaatimuksissa ei ole otettu huomioon sellaista vaihtoehtoa, jossa luovutus on tilapäinen ja tarpeen peruskorjausten ja -parannusten toteuttamiseksi uusrakentamisena ja lisärakentamisella rahoittaan.

Jos rakentamattoman kiinteistön osan ja muita kuin osakashallinnassa olevia tiloja sisältävän rakennuksen luovutuksella ei ole edellä mainittuja vaikutuksia vanhoihin osakehuoneistoihin, niiden käyttämiseen ja käyttökustannuksiin, taloyhtiö voi yleensä päättää luovutuksesta tavallisella enemmistöpäätöksellä (AOYL 6:37.2 §).

Jos yhtiön rakennus tai huoneisto on tuhoutunut tai muuten niin huonossa kunnossa, että rakennuksen korjaamisen tai uudelleen rakentamisen kustannukset ylittävät korjattavien tai uudelleen rakennettavien huoneistojen käyvän arvon, yhtiön päätökseen luovutuksesta riittää niiden osakkaiden kannatus, joilla on 4/5 osa yhtiön kaikista osakeista. Yksimielisyysvaatimuksen sivuuttamisen perusteena on se, että yhtiön toiminnan jatkamisesta aiheutuisi tällöin huomattavaa vahinkoa osakkaille (AOYL 6:37.3 §). Tämä päätösvaatimus voi käytännössä tulla sovellettavaksi yleensä vain sellaisilla taantuvilla alueilla, joilla ei ole enää markkinaehtoja kysyntää vastaaville nykyiset viiranomaisvaatimukset täyttävälle taloyhtiötaloille ja osakehuoneistoille. Yhtiön hallitseman kiinteistön tai rakennuksen luovuttaminen johtaa käytännössä yhtiön purkamiseen selvitystilamenettelyn kautta (AOYL 22 luku), jos yhtiölle ei hankita tilalle sen tarkoituk-

sen toteuttamiseksi tarvittavaa uutta rakennusta tai rakennuksia. Purkamisen yhteydessä osakkailla on oikeus saada osakkeilleen tuleva osuus yhtiön netto-omaisuudesta, jos yhtiöjärjestyksestä ei johdu muuta. Tämä on syytä ottaa huomioon kiinteistön ja rakennuksen myynnistä päätettäessä. Tältä osin AOYL:ssa ei ole otettu huomioon yhtiön perustamisen ja rakentamisen jälkeistä asumistarpeiden ja -vaatimusten sekä asuntokysynnän muutosta, joiden vuoksi samassa yhteydessä on tarkoituksenmukaista harkita rakennuksen ja huoneistojen tason nostamista ja koko hankkeen rahoittamista tarjolla olevalla lisärakentamismahdollisuudella. Viimeksi sanotun suuntainen osakkaiden hyötyjen ja haittojen kokonaisarviointi voidaan AOYL:n mukaan ottaa huomioon vain tuomioistuimen päätöksellä tietyin edellytyksin taloyhtiöiden sulautumisessa, jota kannattaneilla on 4/5 sulautuvan yhtiön kaikista osakkeista (AOYL 6:37.4 §).²⁸

Yhtiö rakennuttajana. Jos osakekantaa ei luovuteta ja taloyhtiö toteuttaa itse purkamisen ja uusrakentamisen, vanhoille osakkailla tulevien entisiä rakennuksia ja huoneistoja vastaavien ja enintään ajankohdan tavanomaiseen tasoon rakennettavien uusien huoneistojen rakentaminen voi olosuhteista riippuen olla peruskorjausta ja perusparannusta, johon riittäisi periaatteessa yhtiökokouksen tavallinen enemmistöpäätös edellyttäen, että edellä 2.8 kohdassa mainitut yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseen ja hallintaoikeuden säilyttämiseen liittyvät vaatimukset täytetään. Koska osakkaalla on oikeus olettaa hallintaoikeuden suojaavan myös hänen henkilökohtaisia mieltymyksiään täyttäviä huoneiston ominaisuuksia, enemmistöpäätöksellä ei kuitenkaan yleensä voida toteuttaa järjestelyä, jossa osakkaat saavat vanhojen huoneistojensa sijaan uudet huoneistot uusista rakennuksista.

Lisärakentaminen voidaan toteuttaa osakeannilla siten, että osakkeiden merkitsijät tai muut sijoittajat vastaavat lisärakentamiseen liittyvistä riskeistä esimerkiksi vastaavalla tavalla kuin ullakkorakentamisessa. Kun kiinteistön tai rakennuksen osa luovutetaan lisärakentamista varten, voidaan myös perustaa uusi asunto-osakeyhtiö, jolle luovutettavalle kiinteistön osalle uusi rakennus ja uudet osakehuoneistot rakennetaan ja jonka osakkeet merkitsevät tai ostavat muut tahot kuin vanha taloyhtiö.

Käytännössä osittain purkava uusrakentaminen voi olla tarkoituksenmukaista toteuttaa siten, että lisärakennusta varten perustetaan toinen uusi asunto-osakeyhtiö, jolle luovutetaan osa kiinteistöstä. Järjestely selventää kustannusten ja kunnossapitovastuun jakoa ja helpottaa ”vanhaa” ja ”uutta” rakennuksen osaa koskevaa päätöksentekoa ja johtamista verrattuna ratkaisuun, jossa vanhalla yhtiöllä olisi hankkeen jälkeen sekä

²⁸ Lain esitöiden mukaan tuomioistuin voi oikeuttaa 4/5 määräenemmistöllä päätetyn sulautumisen, johon osallistuvat taloyhtiöt ovat samalla alueella, samalla tavalla rakennettuja ja saman tasoissa kunnossa ja sulautumisen edut ilmenevät lähinnä hallinto- ja hoitokuluissa saavutettavina säästöinä (HE s. 151).

vuosikymmeniä vanha rakennus ja uusi rakennus, joiden kunnossapito- ja käyttökulut poikkeavat olennaisesti toisistaan. Taloyhtiöillä voi olla yhteisiä tiloja (esim. vanhan taloyhtiön autopaikat ym.) ja kummallakin taloyhtiöllä voi olla sama isännöitsijä ja huolto. Näillä järjestelyillä säästetään taloyhtiön hallintokuluissa ja mahdollistetaan suuremman kerrosalan saaminen osakehuoneistoiksi. Toisaalta kustannusten ja kunnossapitovastuun jakoon voidaan uuden yhtiön perustamisen lisäksi vaikuttaa myös yhtiöjärjestysmääräyksin.²⁹

Äänileikkurin soveltaminen. Yleensä osakeryhmän jokainen osake tuottaa yhden äänen kaikissa yhtiökokouksessa käsiteltävissä asioissa. Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä, että jokainen osakeryhmä tuottaa yhden äänen. Yleensä osakas voi kuitenkin omistussuutensa suuruudesta riippumatta käyttää enintään viidesosaa kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin (AOYL 6:13 §, ns. äänileikkuri). Äänileikkurin tavoitteena on edistää sitä, että yhtiökokouksen enemmistöpäätökset tarkoituksenmukaisuuskysymyksissä olisivat kaikkien osakkaiden yhteisten etujen mukaisia. Käytännössä vaikeasti ennakoitavissa olevia osakkaiden välisiä intressiristiriitoja voi syntyä esimerkiksi, kun yksittäisen sijoittajan omistuksessa on suuri osa huoneistoja samasta yhtiöstä.

Purkavan uusrakentamismahdollisuuden lähestyminen voi johtaa sijoittajien kiinnostuksen lisääntymiseen esimerkiksi siten, että nämä hankkivat riskinsä rajoittamiseksi yhtiön osakkeita sellaisin ehdoin, että kaupat toteutuvat, jos sijoittajan omistussuus ylittää purkavan lisärakentamisen toteuttamiseen vaadittavan enemmistön yhtiökokouksessa tai mahdollistaa loppujen osakkeiden lunastamisen. Vähintään 10 osakehuoneiston yhtiössä äänileikkurilla on yleensä merkitystä äänestyksissä vain, jos yhtiössä on huomattavan osan huoneistoista omistava sijoittajaosakas.

2.8.1.6 Yhtiökokouskutsu ja -aineistovaatimukset

Yhtiökokouskutsussa on AOYL:n mukaan mainittava yhtiön nimi, koollekutsuja, kokousaika ja -paikka ja kokouksessa käsiteltävät asiat sekä, missä ja milloin yhtiökokousasiakirjat ovat osakkeenomistajien nähtävänä. Jos kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen muuttamista, kutsussa on mainittava muutoksen pääasiallinen sisältö. Lisäksi mm. suunnatusta osakeannista ja omien osakkeiden suunnatusta hankkimisesta päättäminen edellyttää sitä, että asiasta mainitaan kokouskutsussa (AOYL 6:19 §). Kokouskutsu

²⁹ Voimassa olevan AOYL:n nojalla toteutettujen lisärakentamishankkeiden yhteydessä (esim. ullakkorakentaminen, lisärakentaminen tyhjälle tontin osalle) uusien ja vanhojen rakennusten osalta yhtiön kunnossapitovastuu eriytetään yhtiöjärjestysmääräyksin.

on toimitettava aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta. Yhtiöjärjestyksessä voidaan pidentää lyhyempää määräaikaa ja lyhentää pidempää määräaikaa (AOYL 6:20 §).

Hallituksen päätösehdotukset sekä viimeinen tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus on vähintään kahden viikon ajan ennen yhtiökokousta pidettävä osakkeenomistajien nähtävänä kokouskutsussa ilmoitetussa paikassa. Nämä asiakirjat on myös viivytystä lähetettävä osakkeenomistajalle, joka niitä pyytää. Lähettamisestä saa periä hallituksen vahvistaman kohtuullisen maksun. Asiakirjat on lisäksi asetettava nähtäväksi yhtiökokouksessa (AOYL 6:22.1 §).

Yhtiökokousasiakirjoja koskevien yleisten säännösten lisäksi laissa säädetään erikseen tietovaatimuksista päätettäessä mm. osakeannista, optio-oikeuksien tai muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta (ks. AOYL 6:22.2 §), sulautumisesta (AOYL 19:11 §) tai jakautumisesta (AOYL 20:11 §).

Osakehuoneiston käyttötarkoituksen, hallinto-oikeuden muuttamisen ja osakkaan maksuvelvollisuuden muuttamista tai rakennetun kiinteistön osan luovuttamista koskevien yhtiökokouksen päätösten osalta AOYL:ssa ei ole erityisiä tietovaatimuksia, koska tällaiseen päätökseen vaaditaan aina kyseisten osakkaiden suostumusta, jolloin jokainen heistä voi vaatia kaikki tarpeelliseksi katsomansa tiedot ennen päätöksentekoa. Samasta syystä viimeksi mainittujen päätösten osalta ei ole ollut tarvetta säätää tavallista pidemmästä kutsuajasta eikä tarvetta vaatia, että kutsu olisi aina toimitettava suoraan osakkaalle (esim. yhtiöjärjestyksessä määrätystä poiketen).

Kunnossapitoa ja uudistuksia, toiminnan tai yhtiömuodon muuttamista tai lopettamista taikka yhtiön omaisuuden luovuttamista koskevan päätöksenteon osalta laissa ei ole kokouskutsun sisältöä tai ajankohtaa eikä kokousasiakirjoja koskevia erityisvaatimuksia.

2.8.1.7 Osakkeenomistajan oikeussuojakeinot

Voimassa olevassa laissa osakkaan oikeussuoja perustuu moiteoikeuteen (AOYL 23:1–3 § yhtiökokouksen päätöksen moittimisesta ja mitättömyydestä sekä mitättömään yhtiökokouksen päätökseen rinnastuvasta hallituksen päätöksestä), vahingonkorvaussääntelyyn (AOYL 24 luku) sekä tiettyjä yhtiökokouksen päätöksiä koskevaan suostumusvaatimukseen (AOYL 6:35.1 § ja 6:37 §) ja tuomioistuimen lupaan (AOYL 6:37.4 §)

Suostumusvaatimus on erittäin merkittävä purkavaa lisärakentamista koskevien taloyhtiön päätösten kannalta, koska vaatimusta käytännössä sovelletaan usein silloin, kun taloyhtiö itse toteuttaa tällaisen hankkeen tai taloyhtiö luovuttaa rakennetun kiinteistön

osan tällaiseen hankkeeseen. Suostumusvaatimuksen vuoksi AOYL:ssa ei ole ollut tarvetta säätää osakeyhtiölakia (jäljempänä myös OYL) vastaavasti vähemmistöosakkaiden oikeudesta vaatia lunastusta tietyissä tilanteissa (ks. esim. OYL:n sulautumis- ja jakautumispäätökset ja lunastusoikeus).

2.8.2 Asuntokauppalaki ja ryhmärakennuttamislaki

Asuntokauppalaissa säädetään asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien kaupasta, ostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman suojaamista rakentamisvaiheessa sekä eräistä muista asuntojen ja asuntoyhteisön muiden tilojen tuotantoon ja myyntiin liittyvistä oikeussuhteista. Ryhmärakennuttamislainsäädännössä (190/2015) ryhmärakennuttamisella tarkoitetaan rakennuttamista, jossa ryhmä henkilöitä ryhtyy yhdessä rakennuttamaan uudisrakennusta tai uudisrakennuksia taikka korjauttamaan tai muuttamaan rakennusta tai rakennuksia uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla pääasiallisena tarkoituksena hankkia ryhmään kuuluville tai näiden perheenjäsenille esimerkiksi asunto-osakeyhtiömuodossa hallitut asunnot (1 §). Laissa säädetään mm. ryhmärakennuttamishankkeen markkinoinnissa annettavista tiedoista (5 §), osallistumismaksusta ja sen käyttämisestä ja palauttamisesta (6–7 §), hanketta mahdollisesti vetävästä ryhmärakennuttamiskonsultista (3 ja 8–16 §), muusta kuin asuntoyhteisömuotoisesta ryhmärakennuttamisesta (17–19 §) sekä asumisyhteisömuotoisesta ryhmärakennuttamisesta (20–34 §).

Valmistelun yhteydessä on esitetty, että purkavan lisärakentamisen sääntelyyn voitaisiin ottaa mallia ryhmärakennuttamislainsäädännöstä ja asuntokauppalainsäädännöstä. Kumpikaan näistä laeista ei sisällä sellaisia asunto-osakeyhtiön päätöksentekoa ja/tai asunto-osakkeenomistajan oikeussuojaa koskevia säännöksiä, jotka sopisivat sellaisenaan purkavan lisärakentamisen päätöksentekoa koskevien säännösten malleiksi. Toisaalta näissä laeissa säädetyistä asunnon ostajalle ja ryhmärakennuttamissopimuksen tekijälle annettavista tiedoista ainakin osa on sellaisia, joilla on merkitystä myös purkavan lisärakentamisen hankkeen päätöksenteossa. Sen lisäksi, että asuntokauppalainsäädännössä ja ryhmärakennuttamislainsäädännössä voidaan hakea mallia purkavaa uusrakentamista koskeviin säännöksiin, voivat nämä lait hankkeen organisointitavasta riippuen tulla sovellettavaksi myös purkavan lisärakentamisen hankkeen toteutukseen.

Ryhmärakentamisen muodossa toteuttavassa hankkeessa vanhojen ja uusien osakkaiden tarpeet tiedonsaannin, päätöksenteon ja muun osallistumisen, vastuiden ja peräntymismahdollisuuksien osalta vastaavat tai ovat pitkälti samansuuntaisia kuin ryhmärakennuttamislainsäädännössä säännellyissä asunto-yhteisömuodossa toteutettavissa hankkeissa. Myös muulla tavalla toteuttavassa purkavassa lisärakentamisessa vanhojen osakkai-

den tiedontarpeet voivat olla ainakin osin samanlaisia kuin ryhmärakentamisessa. Tällaiset tarpeet voivat liittyä esimerkiksi hankkeen käynnistämistä, suunnittelua ja toteutusta koskevaan päätöksentekoon ja toteutuksen seurantaan.

Markkinoitaessa ryhmärakennuttamishanketta ennen rakentamisvaiheen päättymistä markkinoinnista on käytävä ilmi (ryhmärakennuttamislain 5 §):

- 1) se, että kyse on ryhmärakennuttamisesta rakennuttamiseen sisältyvine riskeineen eikä asunnon ostamisesta;
- 2) rakennuttamiseen suunnitellun rakennuspaikan pinta-ala, hallintaperuste ja sijaintikunta sekä kaupunginosa tai muu rakennuspaikan sijaintia tarkemmin ilmaiseva tieto;
- 3) tiedot rakennusoikeuden laadusta ja määrästä sekä rakennustyyppistä;
- 4) onko hanke tarkoitus toteuttaa asuntoyhteisömuodossa vai muulla tavalla;
- 5) missä vaiheessa hankkeeseen osallistuva ei voi enää seuraamuksitta vetäytyä hankkeesta;
- 6) tiedot mahdollisesta ryhmärakennuttajakonsultista ja tarjottavan konsulttipalvelun keskeisestä sisällöstä;
- 7) jos markkinointi sisältää tietoja suunnitelluista asunnoista ja niiden arvioituista hankintakustannuksista, mukaan lukien ryhmärakennuttajakonsultin palkkiosta, tieto siitä, mitä ilmoitetut kustannukset sisältävät ja mihin annetut tiedot perustuvat;
- 8) markkinoinnista vastaavan tahon nimi ja käyntiosoite;
- 9) jos suunniteltujen asuntojen valmiusasteen tai varustuksen on tarkoitus olla olennaisesti alempi kuin tavanomaisesti vastaavantyyppisten asuntojen;
- 10) hanketta koskevat muut olennaiset tiedot.

Ryhmärakennuttajakonsultin on asunto-osakeyhtiömuotoisessa ryhmärakennuttamisessa ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä annettava perustettavan asunto-osakeyhtiön osakkaille seuraavat tiedot (ryhmärakennuttamislain 21 §):

- 1) kyse on ryhmärakennuttamishankkeesta, jossa hankkeeseen osallistuvat toimivat asunto-osakeyhtiön perustajina ja perustettava asunto-osakeyhtiö toimii maankäyttö-

ja rakennuslaissa tarkoitettuna rakennushankkeeseen ryhtyvänä, sekä selvitys yhtiölle ja sen osakkaille hankkeeseen osallistumisesta aiheutuvista velvoitteista ja vastuista;

2) hankkeessa ei ole asuntokauppalaisissa tarkoitettua perustajaosakasta, jolla olisi yhtiötä ja osakkaita kohtaan uuden asunnon myyjän vastuu ja jonka suorituskyvyttömyyden varalta olisi asetettu suorituskyvyttömyysvakuus, sekä selvitys tämän seikan vaikutuksesta yhtiön ja sen osakkaiden asemaan, jos rakennuksessa ilmenee myöhemmin rakennusvirheitä;

3) hankkeen käynnistämisen edellytykset;

4) rakennuttamiseen suunnitellun rakennuspaikan pinta-ala ja sijaintikunta sekä kaupunginosa tai muu rakennuspaikan sijaintia tarkemmin ilmaiseva tieto sekä tiedot rakennusoikeuden laadusta ja määrästä sekä rakennustyyppistä;

5) rakennuspaikan hallintaperuste ja, jos rakennuspaikan hallinta tulee perustumaan vuokrasopimukseen, vuokranantaja, vuokra-aika, vuokran suuruus ja vuokraoikeuden siirtoa koskevat rajoitukset;

6) rakennuspaikan käyttöä tai luovutusta koskevat rajoitukset ja rakennuspaikkaan kohdistuvat kiinnitykset sekä muut rasitukset ja rasitteet;

7) rakennusta ja rakentamistapaa koskevat alustavat suunnitelmat, mukaan lukien alustava rakennustapaselostus;

8) miten hankkeen toteuttamiseksi tehtävät urakka- ja muut hankintasopimukset on tarkoitus kilpailuttaa ja miten niistä päätetään;

9) hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ja kunkin asunnon arvioidut hankintakustannukset ilman lisä- ja muutostöitä sekä se, että osakkaan haluamien mahdollisten lisä- ja muutostöiden kustannukset tulevat näiden hankintakustannusten päälle;

10) miten osakkaan haluamat lisä- ja muutostyöt on tarkoitus kilpailuttaa, miten niistä päätetään ja miten kunnossapitovastuu näiden osalta määräytyy laki ja yhtiöjärjestysluonnos huomioon ottaen sekä se, onko osakkaalla oikeus itse suorittaa rakentamistöitä;

11) se, että osakkaan tulee varautua rahoituksessaan asunnon hankintakustannusten kohoamiseen ennakkotiedoissa ilmoitetusta;

12) 9 kohdassa tarkoitettuihin hankkeen kokonaiskustannuksiin perustuva suunnitelma yhtiön rahoituksesta jaoteltuna omaan pääomaan ja velkoihin sekä osakkailta oman pääoman keräämiseksi perittävistä suorituksista ja niiden erääntymisestä;

13) miten osakkaille raportoidaan hankkeen etenemisestä ja toteutuneista kustannuksista;

14) selvitys osakkaan asemasta, jos hän ei kykene työttömyyden, avioeron tai muun odottamattoman seikan vuoksi selviytymään rakennuttamiseen liittyvistä maksuvelvoitteistaan taikka jos hän muusta syystä haluaa luopua osakkuudesta;

15) riski osakkaan lisämaksuvelvollisuudesta hankkeen loppuun saattamisen turvaamiseksi, jos joku toinen osakkaista ei selviydy maksuvelvoitteistaan;

16) kunkin asunnon arvioidut asumiskustannukset rakentamisvaiheen päättymistä seuraavalla ensimmäisellä tilikaudella;

17) hanketta koskevat muut olennaiset seikat.

Lisäksi perustettavan asunto-osakeyhtiön osakkaille on annettava luonnos yhtiön perustamissopimukseksi, mukaan lukien yhtiöjärjestykseksi.

Ryhmärakennuttamislaissa säädetään lisäksi yhtiökokouksen päätöksenteosta rakentamisvaiheessa silloin, kun valmisteltavan urakka- tai hankintasopimuksen tekeminen aiheuttaisi ryhmärakennuttamissopimuksessa mainittujen suunniteltujen kokonaiskustannusten ylittymisen. Jos sopimuksen tekeminen merkitsee kokonaiskustannusten ylittymistä vähintään 10 prosentilla mutta enintään 15 prosentilla, päätös tehdään asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 27 §:ssä tarkoitetulla määräenemmistöllä. Jos sopimuksen tekeminen merkitsee kokonaiskustannusten ylittymistä yli 15 prosentilla, sopimuksesta voidaan päättää vain kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella. Toisaalta, jos kokonaiskustannusten ylittyminen johtuu seikasta, jota ei kohtuudella voida välttää tai voittoa, yhtiökokous voi päättää sopimuksesta asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistö päätöksellä.

Asuntokauppalain virhesäännöksiin mukaan asunnossa on virhe, jos myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle sellaisen asuntoa koskevan tiedon, jonka hän asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun asetuksen mukaan olisi ollut velvollinen antamaan, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Valtioneuvoston asetuksessa asuntojen markkinoinnissa annetuista tiedoista edellytetään, että myytävästä asunnosta lehti-ilmoituksessa, kuluttajille jaettavassa tai kuluttajien saatavilla olevassa mainoksessa taikka muulla vastaavalla tavalla ilmoitettaessa on ilmoituksesta käytävä ilmi ainakin:

- 1) asunnon tyyppi, kuten pientalo-, kerrostalo- tai vapaa-ajan asunto taikka rakentamaton maa-alue;
- 2) asunnon sijaintikunta sekä kylä, kaupunginosa tai muu asunnon sijaintia vastaavalla tavalla tarkemmin ilmaiseva tieto;
- 3) asumiskäyttöön myytävästä rakennuksesta ja huoneistosta asuintilojen pinta-ala ja huoneluku sekä rakentamattomasta maa-alueesta ja vapaa-ajan asunnosta maa-alueen pinta-ala;
- 4) suunnitteilla tai rakenteilla olevan asunnon arvioitu valmistumisaika;
- 5) markkinoinnista vastaavan elinkeinonharjoittajan nimi ja yhteystiedot.

Edellä mainitun lisäksi ilmoituksesta on käytävä ilmi asunnon myyntihinta sekä velaton hinta, jos se poikkeaa myyntihinnasta.

Kun kuluttajille annetaan tilaisuus tutustua asuntoon joko asunnossa tai muualla (esitely), nähtävänä on oltava esite asunnosta. Esitteessä on mainittava ainakin:

- 1) asunnon tyyppi, kuten pientalo-, kerrostalo- tai vapaa-ajan asunto taikka rakentamaton maa-alue;
- 2) onko myytävänä kiinteistö, kiinteistön määräosa tai määräala, vuokramaalla oleva rakennus, asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet, osaomistusasunto vai asumisoikeusasunto;
- 3) miten asunto vapautuu ostajan käyttöön tai mikä on asunnon arvioitu valmistumisaika;
- 4) asuinalueen kaavoitustilanne ja viranomainen, jolta voi saada siitä lisätietoja, jollei näiden mainitsemista voida asunnon sijainti huomioon ottaen pitää tarpeettomana;
- 5) keskeiset liikenneyhteydet ja alueen palvelut, jollei näiden mainitsemista asunnon sijainti huomioon ottaen voida pitää tarpeettomana;

6) hintatiedot ja suunnitteilla tai rakenteilla olevan asunnon maksuaikataulu;

7) markkinoinnista vastaavan elinkeinonharjoittajan nimi ja yhteystiedot.

Asunnon hallintaan oikeuttavia osakkeita myydessä esitteessä on lisäksi mainittava:

1) asunnon osoite ja kerrostaloasunnosta asuinkerros;

2) yhteisön nimi ja myytävänä olevien osakkeiden tai osuuksien numerot tai muut yksilöintitiedot;

3) isännöitsijän tai muun vastaavassa asemassa olevan henkilön nimi ja yhteystiedot;

4) asunnon huoneluku sekä pinta-alat eriteltyinä asuintiloihin ja muihin tiloihin;

5) yhteisön hallitseman maa-alueen pinta-ala ja vuokramaasta vuokranantajan nimi, jäljellä oleva vuokra-aika ja vuokran suuruus;

6) rakennuksen käyttöönottovuosi tai, jollei se ole selvitettävissä, arvio siitä, kerrosluku, pääasiallinen rakennusmateriaali ja lämmitysjärjestelmä;

7) pientaloasunnosta kattotyyppi ja katon päällystemateriaali;

8) yhteisön kaikkien huoneistojen lukumäärä ja muut tilat sekä asuinhuoneistojen ja liikehuoneistojen pinta-alat;

9) yhteisölle kuuluvat asukkaiden käytössä olevat pysäköintitilat;

10) yhteisöllä tai sen osakkaalla oleva oikeus lunastaa uudelle omistajalle siirtyvä osake tai osuus ja muut asunnon käyttöä tai luovutusta koskevat rajoitukset;

11) onko ostajalla mahdollisuus myöhemmin ostaa loppuosa osaomistusasunnosta ja loppuosan hinta tai sen määräytymisperusteet sekä muut kaupan keskeiset ehdot;

12) asumiskustannukset, kuten vastikkeet, vesimaksut ja muut asunnon käytöstä perittävät korvaukset, taikka, jos esitellään suunnitteilla tai rakenteilla olevaa asuntoa, arvio niistä;

13) asunnon osalle tuleva osuus yhteisön veloista ja mahdollisuus maksaa tämä osuus pois;

14) yhteisön velvoitteet, jotka voivat myöhemmin aiheuttaa ostajalle kustannuksia;

15) yhteisön päättämät tai muutoin varmuudella tiedossa olevat rakennuksen tai kiinteistön huomattavat korjaukset ja perusparannukset sekä arvio niiden toteuttamisajan kohdasta ja niistä ostajalle aiheutuvista kustannuksista.

Asunnon hallintaan oikeuttavia osakkeita myytäessä esittelyssä on lisäksi oltava nähtävinä:

1) yhtiöjärjestys taikka osuuskunnan tai asumisoikeusyhdistyksen säännöt;

2) yhteisön viimeinen tilinpäätös sekä yhteisön taloudellisen aseman arvioimiseksi mahdollisesti tarvittavat muut selvitykset taikka, jos esitellään suunnitteilla tai rakenteilla olevaa asuntoa, yhteisön taloussuunnitelma;

3) suunnitteilla tai rakenteilla olevan asunnon rakennustapaseloste;

4) asunnon pohjapiirros;

5) jos asunnon hallintaan saanti edellyttää kauppakirjan lisäksi muita sopimuksia, malli sopimuksista.

2.8.3 Maankäyttö- ja rakentamislainsäädäntö

Kunnan alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi laaditaan yleiskaavoja ja asemakaavoja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Lisärakentamisen mahdollisuuksien arvioinnissa käytetään perusteena mm. yleiskaavan mitoitusta, sijaintia, saavutettavuutta sekä nykyisten rakennusten ikää ja kuntoa (korjausvelkaisuutta). Alueiden arvot (mm. kulttuurihistorialliset) on tunnistettu yleiskaavoituksen yhteydessä ja ne tutkitaan asemakaavoituksen yhteydessä tarkemmin. Sinänsä kaavoitus ei ota kantaa eikä sen perusteella voida tyhjentävästi arvioida purkavan lisärakentamisen mahdollisuuksia.

Purkava lisärakentaminen, tai ainakin täydennysrakentaminen, on usein huomioitu jo kaupunkien yleisissä maankäytön tavoitteissa ja/tai strategioissa ja kaupunkien valtion kanssa tekemissä MAL-sopimuksissa. Käytännössä näiden tavoitteiden ja strategioiden linjauksia pannaan täytäntöön erilaisin maankäytön suunnittelun ja kaavoituksen keinoin.

Purkava lisärakentaminen sijoittuu tyypillisesti alueelle, jossa on voimassa oleva asemakaava. Merkittävä rakennusoikeuden lisääminen edellyttää useimmiten asemakaavan muuttamista.

Asemakaavan laatimisesta ja sen muuttamisesta vastaa kunta. Kunnan tehtävä on huolehtia, että kaava vastaa maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjä vaatimuksia ja siitä laadittaessa voimassa ollutta yleispiirteisempää kaavoitusta. Käytännössä purkavan lisärakentamisen hankkeissa asemakaavan muutos käynnistyy usein maanomistajan tai haltijan hakemuksesta. Tällöin hakija toimittaa suunnitelmat hakemastaan muutoksesta. Kunta voi tehdä hakijan kanssa maankäyttösopimuksen, jossa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavamuutoksen sisällöstä, vaan kaavamuutoksen hyväksyy kunta samoin kuin muutkin asemakaavat.

Jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai haltijan aloitteesta on kunnalla oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset. Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on myös velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Taloyhtiöille kaavoitukseen kuluva aika alkaa suunnittelun aloittamisesta ja päättyy siihen, kun asemakaava on hyväksytty. Virallisesti kesto lasketaan alkavan vasta kaavamuutoksen vireillepanosta. Ympäristöministeriön maankäyttö- ja rakennuslain arvioinnin mukaan asemakaavojen laadinnan mediaanikesto on vuosi ja keskiarvokesto 18 kuukautta vireille tulosta hyväksymispäätökseen. Noin vuoden kestävä suunnittelu on lyhyt aika, jos sitä verrataan asemakaavassa ratkaistavien asioiden merkittävyyteen ja kauaskantoisuuteen. Vaihtelu kestossa on suuri sekä kuntien että saman kunnan eri vuosina vireille pantujen kaavojen välillä.

Asemakaavaa koskevasta kunnan hyväksymispäätöksestä valitetaan suhteellisen harvoin. Alle 10 prosentista päätöksiä valitetaan edelleen hallintotuomioistuimiin, joissa asiaa käsitellään keskimäärin 10 kuukautta. Hallintotuomioistuinten päätöksistä noin 3 prosentista valitetaan edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Asemakaavoja koskevien valitusten käsittelyaikoja hallinto-oikeuksissa voidaan pitää pitkinä, jos niitä verrataan kaavan laadintaan kuluneeseen aikaan. Tilastollisesti koko kaavaprosessiin kuluva aika voi kolminkertaistua, jos kaavasta valitetaan.

Pääministeri Sipilän hallitusohjelmassa on esitetty toimenpiteitä muutoksenhakuprosessien keston rajaamiseksi. Näitä ovat siirtyminen kaikissa rakentamis- ja ympäristöasioissa menettelyyn, jossa valitusoikeus korkeimpaan hallinto-oikeuteen edellyttää ensin valitusluvan saamista, valituslupapäätöksen saamiselle asetetaan sitova määräaika ja maankäyttö- ja rakennuslupapäätösten valitustapausten oikeudenkäyntimaksujen korottaminen.

Kaavamuutoksen sijasta purkava lisärakentaminen voi pienehköissä hankkeissa olla toteutettavissa poikkeamisluvalla. Poikkeamislupa voidaan myöntää erityisestä syystä, mutta sen myöntäminen on kielletty mm., jos lupa aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle tai johtaisi vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaisi merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hallituksen esityksen (HE 101/1998 vp.) mukaan merkittävä rakentaminen tarkoittaa ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista, jollainen voisi olla esimerkiksi kerrostalo pientaloalueella tai suuri varastorakennus asuinalueella.

Poikkeaminen voi koskea myös laajempaa aluetta kuin yhtä rakennuspaikkaa (MRL 172 §). Tällainen alueellinen poikkeaminen tulee kuitenkin kyseeseen vain muutettaessa asuin-, liike- tai toimistorakennuksen tiloja asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ja sen edellytyksenä on, että poikkeamisella edistetään olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa.

Kiinteistöä varten asemakaavassa ja rakennusluvassa määrättyt autopaikat tulee järjestää rakentamisen yhteydessä. Autopaikkojen järjestämisvelvollisuudesta on laissa poikettu ainoastaan vähäisen lisärakentamisen ja rakennuksen korjaus- ja muutostyön osalta. Toisaalta rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta muutettaessa tulee kuitenkin aina ottaa huomioon tästä johtuva autopaikkojen tarve (MRL 156 §). Käytännössä pysäköintinormin mukaisten velvoitepaikkojen toteuttaminen voi olennaisesti vaikuttaa purkavan lisärakentamisen kannattavuuteen. Tähän liittyviä edellytyksiä on paikoin pyritty parantamaan pysäköintiin liittyvillä kannustimilla. Toisaalta pysäköintinormin ta-pauskohtaisessa soveltamisessa on otettava huomioon yhdenvertaisuusperiaate.

Käytännössä purkavan lisärakentamisen (maankäytöllisten) edellytysten tutkiminen edellyttää jo varhaisessa vaiheessa yhteistyötä kaupungin kanssa. Kasvavissa kaupungeissa jo tähän varhaiseen yhteistyön vaiheeseen on pyritty panostamaan entistä enemmän. Tarkemmat yhteistyön muodot vaihtelevat jossakin määrin, mutta viestintä, neuvonta, erilaiset kumppanuuskaavoituksen muodot tai sujuvoitetut asemakaavaprosessit ovat osoittautuneet käyttökelpoisiksi kannustimiksi. Paikoin on tehty myös alueellisia täydennysrakentamissuunnitelmia osana yleiskaavan valmistelua ja eri alueiden asemakaavoitusta. Osassa kaupungeista on myös riittävän mittakaavaedun ja rakennusoikeuden lisäyksen saamiseksi tutkittu mahdollisuuksia useampien taloyhtiöiden yhteisten hankkeiden toteuttamiseksi. Viimeksi mainittua puoltavat myös maanomistajien yhdenvertainen kohtelu sekä tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden (kortteli) suunnittelun tarve.

Työryhmän kuulemien kaupunkien arviot kaavamuutoksen toteuttamisen kestosta vaihtelivat pääosin 1–2 v. välillä. Kaavaprosessin kestoon vaikuttavina seikkoina mainittiin mm. tutkimuksiin ja selvityksiin tarvittava aika, hakijan tarvitsema suunnittelu-aika, kä-

sittely- ja vuorovaikutusvaiheiden lukumäärä, maankäyttösopimuksen neuvottelemiseen tarvittava aika, mahdolliset kaavaan kohdistuvat valitukset sekä saatavilla olevan tiedon/neuvonnan määrä. Myös hakijan käsityksen prosessista ja siihen tarvittavasta suunnittelutyöstä, selvityksistä ja oikeanlaisista asiakirjoista todettiin vaikuttavan kes-
toon. Yhtenä keskeisenä haasteena/kehityskohtena mainittiin se, että kaupungin ja taloyhtiön toimet saataisiin etenemään ”samassa tahdissa”. Kaavoituksen lisäksi myös rakennusvalvonnassa on pyritty selkeyttämään ja helpottamaan asiointia mm. sähköisten järjestelmien (lupapisteiden) käytöllä. Käytännössä on havaittu tarpeelliseksi myös taloyhtiön puolelta riittävän aikaisessa vaiheessa nimetä vastuuhenkilöt, joilla on riittävä kokemus ja osakkaiden luottamus. Esim. kiinteistökehityksen asiantuntija voi valvoa taloyhtiön etua ja syntyvän rakennusoikeuden kaupallista laatua.

Maankäyttösopimukseen perustuvilla korvauksilla (ja vuokratonttien osalta täydennysrakentamiskorvauksilla) voidaan myös kannustaa täydennysrakentamiseen. Tältäkin osin käytäntöjen kehittämistä arvioidaan useammissa kaupungeissa.

Täydennys- ja purkavan lisärakentamisen konseptien luomisessa, markkinoinnissa ja viestinnässä on ryhdytty toimiin jo useammassa kaupungissa (esim. internet info-sivustot, erilaiset tapahtumat ja uudenlainen kunnan toimintojen palvelumuotoilu). Purkavan lisärakentamisen viestinnässä on kehoitettu kiinnittämään huomiota myös siihen, ettei 1960–70-lukujen lähiöitä tarpeettomasti leimata negatiivisella tavalla.

2.8.4 Verolainsäädäntö

Purkavan uusrakentamisen toteutustapa vaikuttaa olennaisesti sekä yhtiön että sen osakkaiden verotukseen. Yhtiölle purkavalla uusrakentamisella voi olla tulo- ja varainsiirtoverovaikutuksia. Tuloverotukseen vaikuttavat mm. yhtiön taloudellinen asema (esim. aiemmat vähennyskelpoiset tappiot) ja uusrakentamisen toteutustapa (esim. asuintalovarauksen käyttömahdollisuus). Varainsiirtoverotuksen vallitsevan tulkinnan mukaan kiinteistön ja rakennuksen väliaikaisesta, purkamiseen ja rakentamiseen liittyvän asunto-osakeyhtiöltä kielletyn, liiketoimintariskin siirtämiseksi tehdystä, kiinteistön luovutuksesta ja palautuksesta on suoritettava kahteen kertaan varainsiirtoveroa. Verovaikutukset osakkaille voivat perustua luovutusvoittoverotukseen, mihin vaikuttavat mm. veroa laskettaessa vähennyskelpoiset menot ja osakkaan huoneiston hallinta-aika, pääomatulon verotukseen (jos osakkaille jaetaan osinkona tai muuten yhtiön varoja) ja varainsiirtoverotukseen (osakas luovuttaa osakkeensa ja niiden mukana huoneistonsa hallintaoikeuden).

2.8.5 Kiinteistönlunastuslaki

Kiinteistönlunastuslaki ei suoraan sovellu asunto-osakeyhtiön osakehuoneistojen ja osakkeiden lunastamiseen, mutta sen asunto- ja toimitilavarallisuuden lunastamista koskevat periaatteet on syytä ottaa huomioon lunastettavan osakehuoneiston käyvän hinnan määrittelyssä.

Laissa kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (603/1977) säädetään lunastettavan kiinteän omaisuuden omistajan oikeudesta saada täysi korvaus (lunastuskorvaus) lunastuksen vuoksi aiheutuvista taloudellisista menetyksistä. Mainittu lunastuskorvaus muodostuu kohteen- ja haitankorvauksesta sekä vahingonkorvauksesta sen mukaan kuin laissa tarkemmin säädetään.

Kohteenkorvaus on lunastettavan omaisuuden käyvän hinnan mukaan määrättävä täysi korvaus. Mikäli käypä hinta ei vastaa luovuttajan täyttä menetystä, kohteenkorvaus on perustettava omaisuuden tuottoon tai siihen pantuihin kustannuksiin. Jos se yritys, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan, on merkittävästi korottanut tai alentanut lunastettavan omaisuuden arvoa, korvaus on määrättävä vastaamaan sitä arvoa, joka omaisuudella olisi ollut ilman sanottua vaikutusta. Haitankorvaus puolestaan tulee kyseeseen, kun samalle henkilölle kuuluvasta omaisuudesta lunastetaan osa ja tästä tai siitä yrityksestä, jonka toteuttamiseksi lunastus toimeenpannaan, aiheutuu pysyväisluontoista haittaa jäljelle jäävän omaisuuden käyttämiselle.

Kun lunastuksesta aiheutuu muuttamisen, liikkeen tai ammatin harjoittamisen keskeytymisen taikka muun syyn vuoksi tappiota, kustannuksia tai muuta vahinkoa lunastettavan omaisuuden omistajalle, vahinko on korvattava.

Lunastuslakia koskevassa oikeuskäytännössä on katsottu, että lunastuslain kohteenkorvauksen (l. käyvän hinnan) määrittelyssä on laissa tarkemmin määritellyin edellytyksin otettava huomioon muun muassa lunastettavalle tontille voimassa olevan asemakaavan perusteella kohdistuvan rakennusoikeuden arvo (KKO 1995:214) sekä muu lunastushetkellä riittävän varmasti ennakoitavissa oleva tuotto-odotus (KKO 1998:216).

Edellä kuvattu lunastuslain sääntely vastaa jäljempänä mietinnössä ehdotettavaa purkavaan uusrakentamiseen liittyvän lunastussääntelyn tavoitteita siltä osin, kun käyvän hinnan mukaisessa korvauksessa voidaan ottaa huomioon lunastuksen kohteeseen liittyviä riittävän varmoja tulevaisuuden tuotto-odotuksia. Toisaalta asunto-osakkeiden lunastushinnan määrittely poikkeaa kiinteän omaisuuden ja erityisen oikeuden lunastamisesta siten, että osakkeiden käyvän arvon määrittelyssä otetaan hallintakohteen (osakehuoneisto) ominaisuuksien lisäksi huomioon myös kaikki muut osakkeiden yhti-

össä tuottamat oikeudet ja velvollisuudet. Asunto-osakeyhtiölain periaatteisiin ei myöskään kuulu sellaisen vahingon korvaaminen, joka seuraa esimerkiksi peruskorjausten tai -parannusten toteuttamisesta johtuvasta muuttamisesta tai liikkeen taikka ammatin harjoittamisen keskeytymisestä.³⁰

³⁰ Oikeusministeriön työryhmä valmistelee lunastuslain tarkistusta (OM 21/41/2015, määräaika 28.2.2019 asti). Toimeksianto sisältää lunastuslain mukaisen täyden korvauksen sääntelyn ajantasaisuuden arvioinnin ja mahdolliset muutosehdotukset. Tarkastelu painottunee haitan korvauksen sääntelyyn.

3 Nykytilan arviointi

3.1 Yleistä

Käytännössä rakennuksen osien tekniset käyttöiät, korjauskulut verrattuna uuden rakentamiseen, kiinteistön tehokkaamman käytön ja asuntokysynnän tuomat lisärahoitusmahdollisuudet, muuttuneet asumistarpeet, rakentamisen suhdanteet ja muut seikat voivat muodostaa sellaisen kokonaisuuden, jonka perusteella vanhan rakennuksen purkaminen uuden isomman, ajantasaisen rakennuskokonaisuuden tieltä voi olla taloyhtiön ja sen osakkaiden kannalta taloudellisesti ja asumistarpeiden kannalta tarkoituksenmukaisempi ratkaisu kuin vanhan rakennuksen korjaaminen.

AOYL:ssa ei ole otettu riittävän laajasti huomioon sellaisia tarkoituksenmukaisia rakennukset ja osakehuoneistot uusivia peruskorjaus- ja kunnossapitohankkeita, jotka toteutetaan osakkaiden hallintaoikeus ja vastikeperusteet säilyttäen, yhdenvertaisuusperiaatetta noudattaen ja taloyhtiön kannalta vastaavalla riskitasolla kuin perinteiset suuret peruskorjaus- ja parannushankkeet sekä helpottamalla hankkeen rahoitusta samassa yhteydessä toteuttavalla lisärakentamisella.

AOYL:n päätösvaatimuksissa ei ole otettu erityisesti huomioon sellaista rakennetun kiinteistön tai rakennuksen luovutusta, joka on tarkoitettu ”tilapäiseksi” purku- ja rakentamisvaiheen riskien ja rahoituksen hallitsemiseksi ja jossa luovutuksen ehtojen mukaan yhtiöllä tai osakkailla on oikeus uusiin rakennuksiin tai niihin tuleviin osakehuoneistoihin. Tällaiseen monta vuotta ja vaihetta kattavaan järjestelyyn liittyy vanhan rakennuksen korjaamiseen ja muokkaamiseen liittyvien riskien tarpeiden ja riskien lisäksi korostettu riski rakennuttamissopimuksen täyttämisestä (esimerkiksi riski siitä, että rakennushanke jää kesken). Osakkaan kannalta katsottuna hänen pitäisi voida varmistua riittävällä tavalla hallintaoikeutensa ja vastikkeen ja muun maksuvelvollisuutensa sisällystä sekä yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamisesta ennen kuin taloyhtiö voi lopullisesti (=peruuttamattomasti) päättää järjestelystä. Viimeksi sanottu koskee myös osakkaan oikeussuojakeinojen käyttämistä. Toisaalta yhtiön tulisi voida sitoutua hankkeen esisuunnittelu-, hankesuunnittelu- ja valmisteluvaiheen toteuttamiseen, mukaan lukien kaavoituksesta, rakennusluvista ja muista viranomaistoimista aiheutuvat kulut.

Käytännössä huomattava osa purettavan rakennuksen osakehuoneistoja hallitsevista osakkaista ei enää muuta takaisin uuteen, 2–4 vuoden päästä valmistuvaan rakennukseen eri syistä. Esimerkiksi ikäihmisistä moni ei halua asunnon vaihtoa kahteen kertaan elämänsä loppuvaiheessa ja lapsiperheelle kaksi asunnonvaihtoa muutaman vuoden välein voi olla hankalaa perheen päivittäisen elämän järjestämisen kannalta. Näistä

syistä on tarpeen, että AOYL:ssa suojatun osakehuoneiston hallintaoikeuden ja yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseksi riittää, että vanhoille osakkaille tarjotaan nykyisiä osakehuoneistoja hallintaoikeuden suhteen vastaavia huoneistoja uudesta rakennuksesta ja että yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamisen arviointi painottuu osakkaiden osakeryhmien ja nykyisten osakehuoneistojen käyvän arvon ja osakkaalle tarjottavan koko vastikkeen (uusi osakehuoneisto ja muu vastike) arvojen suhteen tarkasteluun.

Pankit ja suuret rakennusliikkeet kannattavat purkavan lisärakentamisen toteuttamista ns. RS-järjestelmän puitteissa, koska niillä on jo olemassa toimivat prosessit ja käytännöt. Pankkien kannalta selkeä ratkaisu on, että purettava kohde myydään ennen purkua ulkopuoliselle rakennuttajalle tai sijoittajalle, joka ottaa vastuun rakennushankkeen toteuttamisesta. Pankit pitävät ryhmärakennuttamista ylipäättään ja myös purkavan lisärakentamisen yhteydessä poikkeuksellisenä ja vähämerkityksisenä. Työryhmän kuulemat rahoittajat ja rakentajat pyrkivät toteuttamaan purkavan uusrakentamisen hankkeet mieluiten niin, että osapuolena ei ole maallikkojen omistuksessa ja johdolla toimivia taloyhtiöitä. Näin toimiminen on mahdollista lähinnä siten, että rahoittajat ja rakentajat hankkivat kohdeyhtiön kiinteistön tai koko osakekannan omistukseensa.

Nykyisin purkavan lisärakentamisen hankkeita onkin toteutettu silloin, kun yksi tai useampi yhdessä toimiva sijoittaja tai rakennusliike on hankkinut yhtiön kaikki osakkeet. Tällaisia hankkeita on toisaalta jäänyt toteutumatta sen vuoksi, että yksittäinen osakas ei suostu huoneistonsa myyntiin, vaikka taloyhtiön rakennus voi olla niin huonokuntoinen, että sen määrääminen käyttökieltoon on näköpiirissä. AOYL:ssa ei ole OYL:ia vastaavaa mahdollisuutta alle 10% vähemmistöosakkeiden lunastamiseen käypään hintaan.³¹

Purkavaan uusrakentamiseen saatavan lisärakennusoikeuden tuottaman hyödyn jakautumiseen yhtiön ja hankkeen muiden osapuolien kesken vaikuttavat aina monet seikat, kuten hankkeen valmistelu- ja toteutustapa, sijainti, rahoitus, ajankohta ja markkinanäkymät. Käytännössä taloyhtiöllä on yleensä mahdollisuus saada lisärakennusoi-

³¹ Nykyistä lakia edeltäneen asunto-osakeyhtiölain (VAOYL, 809/1991) 87.1 §:ssä säädettiin tuhoutuneen asuinrakennuksen uudisrakentamista vastustavan osakkeenomistajan osakkeiden lunastamisesta muiden osakkeenomistajien ollessa lunastamisesta yksimielisiä. Lunastushinnaksi VAOYL 87.1 §:ssä säädettiin osakkeiden käypä arvo, jota määrittäessä on otettava huomioon tuhoutumisesta johtunut yhtiön omaisuuden väheneminen, yhtiön saama vakuutus- tai muu korvaus ja muut seikat. Lisäksi VAOYL 87.2 §:n perusteella osin tuhoutuneen taloyhtiön huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalla oli oikeus vaatia lunastusta käyvästä hinnasta, jos yhtiö ei rakentanut uusia huoneistoja tuhoutuneiden tilalle, tuhoutuneen huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalla on oikeus vaatia yhtiötä lunastamaan hänen osakkeensa 1 momentin mukaisesta arvosta.

keuden tuomasta hyödystä sitä suurempi osa, mitä pidemmälle yhtiö itse vastaa hankkeen valmistelusta, koska näin voidaan mm. rajata hankkeen toteutuksen ja rahoituksen kilpailutusvaiheessa hankkeen riskejä ja saada enemmän ja vertailukelpoisempia tarjouksia. Toisaalta valmistelun viemiseen pitkälle omin voimin voi liittyä merkittäviä riskejä yhtiölle ja tavallisiin hoitovastikkeisiin verrattuna merkittävä maksuvelvollisuus osakkaille, jos hanke ei toteudukaan kaavaillulla tavalla. Näistä syistä purkavan uusrakentamisen mahdollisuuksia selvittävän yhtiön kannalta on ensi arvoisen tärkeätä, että sillä on mahdollisimman aikaisessa vaiheessa hyvä ja riippumaton asiantuntemus käytössään. Yhtiön mahdollisuuksia päättää realistiselta pohjalta pidemmälle menevästä purkavan uusrakentamisen valmistelusta voidaan edistää AOYL-sääntelyn lisäksi kiinteistöalan järjestöjen viestinnällä ja koulutuksella sekä kehittämällä kuntien kaavoitus- ja rakennuslupaprosessien ja korvauskäytäntöjen avoimuutta, ennakoitavuutta, yhdenmukaisuutta ja nopeutta myös purkavan uusrakentamishankkeen tarpeet huomioon ottaen. Kuntien maankäyttökorvauskäytäntöjen tulisi olla linjassa kunnan ja alueen maankäyttöpolitiikan kanssa ja korvauskäytännössä tulisi ottaa huomioon myös korvauskäytännön vaikutus kunnan tavoitteena olevan purkavan uusrakentamisen käynnistymiseen maallikkojen omistuksessa olevien taloyhtiöiden toimesta.

3.2 Purkava uusrakentaminen ja asunto-osakeyhtiön tarkoitus

Voimassa oleva AOYL ei rajoita tarpeettomasti taloyhtiön riskinottoa peruskorjauksen ja -parannuksen toteuttamiseksi vanhaa purkamalla ja uutta rakentamalla.

Myytäväksi tai vuokralle annettavaksi tarkoitettujen uusien osakehuoneistojen lisärakentamisen osalta on perusteltua rajoittaa vanhan taloyhtiön riskinottoa voimassa olevan lain periaatteiden mukaisesti. On kuitenkin tarvetta esimerkeille tai ohjeistukselle siitä, miten tällaisen lisärakentamisen liiketoimintariski voidaan eriyttää hankkeen toteuttavalle rakennusliikkeelle, rahoittavalle sijoittajalle tai muulle taholle. Käytännössä ei tiettävästi ole tarjolla tällaisen riskin kattamiseen soveltuvia vakuutuspalveluita taloyhtiöille.

Asunto-osakeyhtiön tarkoitukseen perustuva liiketoimintariskin ottamisrajoitus ei estä purkavan lisärakentamisen toteuttamista, jos kaikki osakkeet ovat yhdellä tai useammalla yhdessä toimivalla omistajalla. Edellä esitelty rajaa purkavaa lisärakentamista vain silloin, kun yhtiössä on useita eri omistajatahoja, jotka eivät toimi yhdessä.

3.3 Purkavaa uusrakentamista koskeva taloyhtiön päätöksenteko

Yksittäisen osakkaan kaavamainen oikeus estää purkava uusrakentaminen hallintaoikeutensa vedoten rajoittaa liikaa yhtiöiden tarvitseminen laajojen peruskorjausten ja -parannusten tarkoituksenmukaisia toteutus- ja rahoituskeinoja ottaen huomioon, että yleensä AOYL 6:35 ja 37 §:n suostumusvaatimuksilla suojattu hallintaoikeuden säilyminen, yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen, vanhojen vastikeperusteiden noudattaminen ja yhtiön riskin oton rajoittaminen voidaan toteuttaa myös muilla keinoilla. Tämän vuoksi on tarpeen sallia purkavaan lisärakentaminen AOYL:ssa määriteltävällä taloyhtiön määräenemmistöpäätöksellä.

Kiinteistön tai rakennuksen osan luovuttamisen osalta suostumusvaatimus menee liian pitkälle, kun suostumusta vaaditaan myös niiltä osakkailta joiden hallintaoikeuteen ei puututa (AOYL 6:37.2 §).

Purkavaan uusrakentamiseen ryhtyvät taloyhtiöt voivat olla hyvin erilaisia ja hankkeet niin monimuotoisia, että eri tilanteissa tarvitaan erilaisia päätöksentekomenettelyitä. Tämä on tarpeen, jotta päätösvaatimukset ja oikeussuojakeinot eivät olisi yli- tai alimitoitettuja osakkaiden enemmistön tai yksittäisen osakkaan asumisen ja omistuksen turvan kannalta. Esimerkiksi koko kiinteistön ja rakennusten purkamisen ja luovutuksen osalta tarvitaan erilaisia päätösvaatimuksia kuin kiinteistön ja rakennusten osan purun ja myynnin kohdalla. Tästä syystä päätösvaatimuksissa on otettava huomioon riittävällä tavalla yhtiön ja osakkaiden kannalta erilaiset purkavan uusrakentamisen toteutustavat.

Purkavan uusrakentamisen suhteen yhtiön osakasryhmien intressit voivat poiketa merkittävästi toisistaan esimerkiksi silloin, kun yhtiön osakehuoneistot ovat asuin-, autotalli, varasto- ja liikehuoneistoja, osakehuoneistot ovat erikokoisia tai yhtiön kerrostalossa ei ole hissejä tai hissi on vain osassa porrashuoneista. Käytännössä vanhan purkaminen ja uuden rakentaminen vaikuttaa vanhojen osakkaiden asemaan eri tavoin silloin, kun purettava rakennus on tavanomainen³² ja rakennuksen osakehuoneistot ovat keskenään hyvin samanlaisia ja saman kuntoisia (osakkaiden kunnossapito- ja muutostyötkin huomioon ottaen), verrattuna yhtiöön, jonka rakennus on ainutlaatuinen tai huoneistot ovat erilaisia ominaisuuksiensa tai kunnon suhteen. Lisäksi yksittäisillä osakkailla voi olla erilaisia intressejä riippuen henkilökohtaisista tarpeistaan (esim. esteettömyys, osakkaan maksukyky) ja mieltymyksistään sekä siitä, miten kukin osakas on pitänyt

³² Arkkitehtuurin, rakennustavan, sijainnin jne. kannalta katsottuna

huoneistoaan kunnossa ja kehittänyt sitä. Nämä seikat on otettava huomioon päätöksiin vaadittavien määräenemmistöjen suuruuden ja oikeussuojakeinojen määrittelyssä.

Osakkailla voi olla myös erilaisia tarpeita riippuen siitä, teettääkö taloyhtiö itse purun ja on itse rakennuttajana verrattuna tilanteeseen, jossa rakennuttajana on ulkopuolinen sijoittaja, rakennusliike tai muu taho. Tämä koskee myös osakkaiden käytettävissä olevia oikeussuojakeinoja erityisesti silloin, kun tavoitteena on omistuksen jatkuminen uusien rakennusten huoneistoissa. Jos hankkeen toteuttaja on taloyhtiö, osakkaan oikeudet perustuvat ensi sijassa asunto-osakeyhtiölainsäädäntöön, yhtiöjärjestykseen ja yhtiökokouksen päätöksiin ja oikeussuojakeinot ovat lähtökohtaisesti yhtiöoikeudellisia. Jos hankkeen toteuttaja on ulkopuolinen taho, vanhojen osakkaiden oikeudet uusiin rakennettaviin huoneistoihin perustuvat käytännössä ensi sijassa sopimuksiin.

Purkava lisärakentaminen voi muuttaa olennaisesti päätösvaltasuhteita vanhassa taloyhtiössä tai vanhojen osakkaiden kannalta uudessa taloyhtiössä, jonka osakkeita heille tarjotaan. Valmistelun yhteydessä on arvioitu purkavan lisärakentamisen olevan kasvavilla kaupunkiseuduillakin taloudellisesti tarkoituksenmukaista yleensä vasta silloin, kun rakennusoikeutta lisätään vähintään 2–3 kertaiseksi. Tämä tarkoittaisi yleensä käytännössä sitä, että uusien osakehuoneistojen omistajat saisivat enemmistön vanhassa taloyhtiössä tai em. uudessa taloyhtiössä, jos vanhan taloyhtiön osakkailla ei perusteta omaa uutta taloyhtiötä. Lisäksi uudet osakehuoneistot tai merkittävä osa niistä voi olla muita kuin asuntoja, mikä voi myöhemmin vaikeuttaa yhtiön päätöksentekoa tai jopa painottaa sitä toiseen suuntaan kuin ennen lisärakentamista.³³

Osakkaan pitää voida varmistua riittävällä tavalla hallintaoikeutensa sekä yhtiövastikkeen ja muun maksuvelvollisuutensa sisällöstä sekä yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamisesta ennen kuin taloyhtiö voi lopullisesti (peruuttamattomasti) päättää kiinteistön luovutuksesta ja sopia vanhojen osakkaiden oikeudesta uusiin osakehuoneistoihin taikka yhtiön toimiessa rakennuttajana vanhojen rakennusten purkamisesta ja uusien rakennusten ja osakehuoneistojen rakentamisesta.³⁴ Myös osakkaan oikeussuojakeinojen käyttämisen määräaika on sidottava lopullisen päätöksen ajankohtaan. Toisaalta

³³ Esimerkiksi vanhan asuinrakennuksen paikalle rakennetaan moninkertainen määrä uusia huoneistoja, joista asuinhuoneistoja on vain vähän enemmän kuin puolet yhteenlasketusta pinta-alasta ja uudet liikehuoneistot saisivat käytännössä enemmistön yhtiökokouksessa. Periaatteessa ei ole estettä sillekään, että uusi yhtiö on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. Tällöin on kuitenkin ainakin edellytettävä, että uuteen yhtiöön sovelletaan AOYL:ia samassa laajuudessa kuin vanhaan yhtiöön, jolleivät kaikki vanhan asunto-osakeyhtiön osakkaat muuhun suostu (vrt. HE 24/2009 vp. s. 151 esitetty yksimielisyysvaatimus yhtiömuodon muutoksen osalta).

³⁴ Ks. tästä tarkemmin kohta ”4.4 Yhtiökokouskutsu ja -aineistovaatimukset”

yhtiön on voitava sitoutua hankkeen esisuunnittelu-, hankesuunnittelu- ja valmisteluvaiheen toteuttamiseen, mukaan lukien kaavoituksesta, rakennusluvista ym. aiheutuvat kulut.

Edellä mainittuja tarpeita ei ole, jos kaikki osakkeet ovat yhdellä tai useammalla yhdessä toimivalla omistajalla. Purkavaa lisärakentamista koskevat lisävaatimukset ovat tarpeen vain, jos yhtiössä on useita eri omistajatahoja, jotka eivät toimi yhdessä.

3.4 Yhtiökokouskutsu ja -aineisto

Purkavaa lisärakentamista koskeva päätös voi merkitykseltään vastata yhtiön perustamista ja ensivaiheen rakentamista sekä jokaisen osakkaan kannalta päätöstä uuden osakehuoneiston hankkimisesta (vanhan vaihtaminen uuteen). Voimassa olevan lain yleiset yhtiökokouskutsua ja -aineistoa koskevat säännökset eivät käytännössä takaa sitä, että osakkaat voivat riittävällä tavalla osallistua yhtiökokouksen päätöksentekoon purkavasta uusrakentamisesta.

Purkavan uusrakentamisen päätöksenteossa määräenemmistöpäätöksellä on huolehdittava siitä, että yhtiön kaikilla osakkailla on ajoissa etukäteen kannanmuodostukseen tarvittavat riittävät tiedot:

- hankkeen osapuolista, toteutuksesta, rahoituksesta ja aikataulusta ja tarvittavista asunto-osakeyhtiön päätöksistä,
- hankkeen toteuttamiseen vaikuttavasta kaavoitus- ja rakennuslupatilanteesta (esim. kaavoituksen vaihe ja haetun kaavamuutoksen tilanne ja näistä hankkeen toteuttamiselle aiheutuvat riskit tai epävarmuustekijät.
- hankkeen vaikutuksesta osakkaiden hallinto-oikeuteen, huoneistojen käyttötarkoitukseen ja osakkaiden maksuvelvollisuuteen,
- osakkaiden yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamisen arvioimiseksi,
- lisärakentamisoikeuden hyödyn jakautumisesta hankkeen osapuolien kesken,
- hankkeen juridisesta toteutustavasta ja sen vaikutuksesta vanhojen osakkaiden asemaan (ml. mahdolliset vaikutukset osakkaiden verotukseen³⁵), sekä
- ehdoista, joilla hankkeen ulkopuolelle jäävien osakkaiden osakkeet tarjoudutaan lunastamaan.

³⁵ Tältä osin ei voida edellyttää, että taloyhtiö ottaa kantaa yksittäisen osakkaan verokohteluun. Tarkoitus on, että osakkaille annetaan yleisesti tiedoksi, mitkä verolain säännökset tulevat sovellettaviksi ja minkälaiset vaikutukset niillä voi olla yksittäisen osakkaan verotuksen kannalta (vrt. sijoitusrahastolain 108 c §, jonka perusteella sijoitusrahaston sulautumisesta päätettäessä rahasto-osuudenomistajille on tarvittaessa annettava varoitus siitä, että heidän verokohtelunsa saattaa muuttua sulautumisen johdosta).

Purkavaa lisärakentamista koskevan päätöksen merkittävyyden vuoksi on tarpeen säätää tavanomaista pidemmästä kokouskutsuajasta. Käytännössä pidempi kokouskutsuaika on tarpeen mm. sen vuoksi, että osakkaat voivat selvittää riittävästi purkavan uusrakentamisen vaikutuksia omaan asumiseensa ja muuhun huoneistonsa käyttöön sekä talouteensa, mukaan lukien järjestelyt rahoittajapankkinsa ja vuokralaistensa kanssa.

Edellä mainittuja tarpeita ei ole, jos kaikki osakkeet ovat yhdellä tai useammalla yhdessä toimivalla omistajalla, joka voi (tai jotka yhdessä toimien voivat) päättää tarpeellisenä pitamiensä tietojen selvittämisestä ja hankkimisesta. Purkavaa lisärakentamista koskevat lisävaatimukset ovat tarpeen vain, jos yhtiössä on useita eri omistajatahoja, jotka eivät toimi yhdessä.

3.5 Osakkeenomistajan oikeussuojakeinot

Voimassa olevan lain mukaiset osakkeenomistajan oikeussuojakeinot (mm. päätöksen moittiminen, vahingonkorvausvaatimus) eivät riittävästi turvaa hanketta vastustavan osakkeenomistajan asemaa, jos purkavasta uusrakentamisesta päätetään määräenemmistöllä nykyisen yksimielisyysvaatimuksen sijaan.

Purkavaa lisärakentamista koskevan yhtiökokouksen määräenemmistöpäätöksen yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisuutta ja osakkaan hallintaoikeuden säilymistä koskevan erimielisyyden ratkaisemiseksi kaikkien osapuolien kannalta tehokkain keino on, että hankkeen ulkopuolelle jäävä osakas voi vaatia lopullisesta yhtiökokouksen päätöksestä laskettavan lyhyen määräajan kuluessa osakkeidensa lunastamista käypään hintaan. Lunastusmahdollisuuden myötä yksittäinen osakas voisi ajoissa etukäteen arvioida myös yhtiöstä irtautumisen seuraukset ja varautua uuden asunnon, toimitilan tai sijoitushuoneiston hankkimiseen muualta. Näin voidaan myös vähentää yhdenvertaisuusperiaatetta ja hallintaoikeutta koskevia moiteoikeudenkäyntejä³⁶, joiden lopputuloksen ennakointi voi olla vaikeaa, jotka kestävät kauan ja voivat kuormittaa oikeuslaitosta. Lunastusmahdollisuuden säätäminen ei poista mahdollisuutta yhtiökokouksen päätöksen moittimiseen.

Käytännössä taloyhtiöillä ei yleensä ole sellaisia voitonjakokelpoisia varoja, joilla purkavasta lisärakentamisesta sivuun jäävien osakkaiden osakkeita voitaisiin lunastaa ilman yhtiöön sovellettavaa velkojien suojaamenettelyä. Tämän vuoksi on tarpeen sallia,

³⁶ Tämä on todettu käytännössä osakeyhtiöiden sulautumis- ja jakautumispäätöksistä, joita osakkaat eivät käytännössä koskaan moiti käräjäoikeudessa.

että lunastaja voi olla myös muu kuin taloyhtiö, esimerkiksi hankkeen osapuolena oleva rakennusliike tai sijoittaja.

Periaatteessa osakkaan mahdollisuus yhtiökokouksen päätöksen moittimiseen on riittävä keino sen varmistamiseksi, että määräenemmistövaatimuksen soveltamiseen oikeuttavia päätöksen sisältöä koskevia vaatimuksia on sovellettu oikein. Asunto-osakkeiden omistajien erilaiset valmiudet ja tarve päätösvaatimusten soveltamisen arviointiin jokaisen osakehuoneiston kannalta erikseen yhdistettynä oikeudenkäyntikurssiin voivat käytännössä nostaa merkittävästi kynnystä moitekanteen nostamiseen.

Edellä mainittuja osakkaansuojatarpeita ei ole, jos kaikki osakkeet ovat yhdellä tai useammalla yhdessä toimivalla omistajalla. Purkavaa lisärakentamista koskevat lisävaatimukset ovat tarpeen vain, jos yhtiössä on useita eri omistajatahoja, jotka eivät toimi yhdessä. Tähän tilanteeseen pääsemistä voidaan edistää vähemmistöosakkeiden lunastusoikeutta ja -velvollisuutta koskevalla sääntelyllä, jossa otetaan täysin huomioon myös voimassa olevan lain 6:37.3 §:n periaatteet vähemmistöosakkaiden omistuksen arvon ja osakehuoneiston käytettävyyden säilyttämisen suhteen.

Käytännössä asukasosakas voi kuntalaisena valittaa purkavan uusrakentamisen toteutuskelpoisuuden kannalta olennaisesta kaavamutoksesta, mikä voi lykätä hankkeen toteutusta ainakin vuodella, ja tällä keinolla jatkaa huoneistonsa hallintaa ainakin kaavapäätöksen lainvoimaisuuteen asti. Tällaisten valitusten määrään voitaneen vaikuttaa sillä, että asunto-osakeyhtiössä purkavaa uusrakentamista koskevaan päätökseen vaaditaan tavallista määräenemmistöä suurempi kannatus.

3.6 Velkojen oikeussuojakeinot

Kiinteistön myynnin yhteydessä on käytännössä maksettava yhtiön velat ja myös osakkaiden vakuusvelkojat vaativat saataviensa maksua laina- ja vakuusehtojensa perusteella. Mahdollisuus maksun vaatimiseen perustuu yleensä lainansaajan, -kohteen tai -vakuuden arvon muutosta koskeviin yleisiin ehtoihin, koska ehdoissa ei yleensä ole nimenomaisesti varauduttu kohteen purkamiseen ja uudelleen rakentamiseen.

Yhtiön osakkeiden myynnin yhteydessä osakkaiden vakuusvelat on käytännössä maksettava ja osakekannan ostaja huolehtii yhtiön lainoista, mukaan lukien purun ja rakentamisen aikaiset vakuudet. Jos yhtiö itse toteuttaa hanketta, purun ja rakentamisen ajaksi tarvitaan käytännössä yhtiön vanhojen osakkaiden omavaraisuutta ja/tai sijoittajien panoksia.

Taloyhtiön vakuusvelkojan kannalta purkavan lisärakentamisen yleistyminen vaikuttaa käytännössä luotonhallintaan vakuusvelkojan tiedon- ja arviointitarpeen lisääntymisen vuoksi. Käytännössä taloyhtiön on syytä olla yhteydessä vakuusvelkojaan jo hankkeen suunnitteluvaiheessa ja hyväksyttää suunnitelmat etukäteen tarvittavilta osin myös vakuusvelkojilla.

Purkavan lisärakentamisen yleistyminen vaikuttaa taloyhtiön osakkaiden vakuusvelkojien asemaan. Myös näillä velkojilla on tarve tiedonsaantiin riittävän ajoissa sekä tarve varmistua siitä, että velallisosakkaille tulevia kiinteistön ja rakennuksen tai niiden osien myyntituloja voidaan tarvittaessa vaatia käytettäväksi näiden velkojen maksuun. Yleensä taloyhtiön tiedossa ei ole, ovatko taloyhtiön osakkeet vakuutena ja millä ehdoin. Yleensä lisärakentamiseen liittyvää yhtiön osingonjakoa tai muuta varojenjakoa ei voi toteuttaa ilman vakuusvelkojan myötävaikutusta, koska varoja voidaan jakaa vain osakkeen omistusoikeutensa osoittaville. Jos yhtiö on kuitenkin antanut osinkolippuja, niiden haltijoille voidaan jakaa varoja ilman osakkeiden omistusoikeuden selvittämistä (AOYL 2:8 ja 10 §). Tulevan sähköiseen osakehuoneistorekisteriin³⁷ vakuusoikeudet voidaan rekisteröidä niin, että vakuusvelkojan sivuuttaminen ei enää ole käytännössä mahdollista. Osakkaan vakuusvelkojalla on myös tarve saada vakuutena olevien ja osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden suhteen luovutuksen kohteena olevien osakkeiden nettoarvoa vastaava osuus kiinteistön tai rakennuksen luovutushinnasta. Yleensä osakkaan vakuusvelkoja voi vakuusehtojen perusteella tarvittaessa omatoimisesti realisoida vakuuden eli myydä osakkeet. Näin on myös käynnissä olevan purkavan lisärakentamisen aikana. Tapauksesta riippuen purkavaan lisärakentamiseen voi kuitenkin liittyä sellaisia epävarmuustekijöitä, jotka vähentävät potentiaalisten ostajien määrää. Toisaalta on arvioitu, että käytännössä purkava lisärakentaminen kohdistuu kasvukeskusten sellaisille alueille, joilla on kysyntää uusille osakehuoneistoille ja että näiden alueiden vanhoissa taloyhtiöissä on niin laaja osakas pohja, että myös osakkaiden vakuusvelkojien edut tulevat riittävästi huomioitua.

Vakuusvelkojat huolehtivat siitä, että vakuus kattaa aina myös varojen jaon ja vakuusesineen sijaan tulevan muun omaisuuden. Viimeksi mainittua täydentävä toimintavaihtoehto on, että vakuusvelkoja ilmoittaa taloyhtiölle vakuussuhteesta ja siitä, että se kattaa myös kaikenlaisen varojenjaon vakuutena olevia osakkeita vastaan. Vuoden 2019 alusta käyttöön tuleva asunto-osakkeiden keskitetty sähköinen osakeluettelojärjestelmä (ASREK) ja mahdollisuus osakekirjojen korvaamiseen sähköisillä rekisterimerkinnöillä tulevat helpottamaan vakuudenhallintaa näiltä osin.

³⁷ Ks. Maa- ja metsätalousministeriön johdolla valmisteltava hanke: <http://mmm.fi/asrek>.

Jos kaikki osakkeet ovat yhdellä tai useammalla yhdessä toimivalla omistajalla niin osakkeiden edellisten omistajien vakuusvelat on hoidettu osakkeiden luovutuksen yhteydessä eikä tarvita purkavaa lisärakentamista koskevia erityisjärjestelyitä. Toisaalta uusien osakevakuuksien ottamista harkitsevan rahoituslaitoksen on nykyisten käytäntöjen mukaisesti otettava huomioon kiinteistövarallisuuden kaksoispanntausmahdollisuus (vakuutena panttikirjat ja osakkeet).

4 Ehdotuksen tavoitteet, sääntelyvaihtoehdot ja keskeiset ehdotukset

4.1 Ehdotuksen tavoitteet

Ehdotuksen tavoitteena on helpottaa taloyhtiön päätöksentekoa purkavasta uusrakentamisesta siten, että samalla otetaan riittävästi huomioon osakkaiden sekä yhtiön ja osakkaiden velkojen tarpeet. Näin toimimalla lisätään asunto-osakeyhtiöiden käytössä olevia peruskorjausten tarkoituksenmukaisia toteutus- ja rahoitusvaihtoehtoja.

Tavoitteena on mahdollistaa, että merkittävä osa erityisesti kasvavien kaupunkiseutujen asuntorakentamisesta voidaan tulevaisuudessa toteuttaa purkavana uusrakentamisena. Esimerkiksi Helsingin kaupungin tavoitteena on, että 40 prosenttia asuntorakentamisesta toteutuu täydennysrakentamisena.³⁸ Työryhmän kuulemat kiinteistö-, sijoitus- ja rahoitusalan asiantuntijat arvioivat purkavan uusrakentamisen potentiaalia eri tavoin: 5–10% uustuotannosta tai esim. pääkaupunkiseudun 1960–80-lukujen asunto-osakeyhtiömuotoisesta asuinrakennuskannasta hyvien liikenneyhteyksien varrella n. 50 %.

³⁸ Helsingin kaupunginvaltuuston päätös 22.6.2016. Asuntorakentamista halutaan mahdollistaa eri puolille Helsinkiä, mutta erityisenä painopisteenä ovat hyvin saavutettavat alueet. Kaupunki työskentelee aktiivisesti täydennysrakentamisen edistämiseksi. Purkava lisärakentaminen ja sen mahdollistama tehokkaampi uudisrakentaminen olisi Helsingin kaupungin kannalta erityisen kannatettavaa hyvin saavutettavilla alueilla, esimerkiksi raideliikenteen asemien läheisyydessä. Purkavan lisärakentamisen edellytykset ovat parhaimmat alueilla, joilla rakentaminen on toteutettu hyvillä sijainneilla alhaisella korttelitehokkuudella ja mahdollisesti ilman hissiä. Alueiden uudistaminen voi lisätä asukkaiden asumisviihtyvyyttä ja kaupunkiympäristön koettua laatua. Helsingissä vajaa 30 % rakennuskannasta on rakennettu 1960–70-luvuilla. Monet alueet sijoittuvat keskeisten raideyhteyksien varteen. Lisärakentamisen mahdollisuuksien arvioinnissa käytetään perusteina mm. yleiskaavan mitoitusta, sijaintia, saavutettavuutta sekä nykyisten rakennusten ikää ja kuntoa. Alueiden arvot (kuten suojelu) on tunnistettu yleiskaavoituksen yhteydessä ja ne tutkitaan aina asemakaavoituksen yhteydessä tarkemmin.

4.2 Sääntelyvaihtoehdot

4.2.1 Päätöksenteko kiinteistön osan luovutuksesta ja osittain purkavasta uusrakentamisesta

Jos lisärakentamiseen luovutettavalla kiinteistön osalla ei ole osakashallinnassa olevia tiloja (voi olla muita taloyhtiön rakennuksia tms.), luovutuksesta voidaan yleensä päättää taloyhtiössä tavallisella enemmistöpäätöksellä voimassa olevan lain mukaan (AOYL 6:37.2 §).³⁹ Tältä osin ei ole tarvetta säännösmuutokseen.

Jos purkavaa lisärakentamista varten luovutettavalla kiinteistön osalla on osakashallinnassa olevia tiloja, tulisi luovutus päätökseen soveltaa lähtökohtaisesti 2/3:n määräenemmistöpäätöksen (AOYL 6:27 §) lisäksi erityisiä päätösvaatimuksia, jotka koskevat niiden osakkaiden kannatusta, joiden hallitsemia tiloja on luovutettavalla kiinteistön osalla (ks. lisävaatimukset 4.2.2. kohta).

Jos purkava lisärakentaminen toteutetaan ilman yhtiön kiinteistön (tai sen osan) tai koko osakekannan luovutusta, vanhoille osakkaille tarjottavien uusien osakehuoneistojen lisäksi vanhalle yhtiölle rakennettavien uusien osakehuoneistojen antamiseen sovellettaisiin osakeantia koskevia nykyisiä säännöksiä.

Kiinteistön ja rakennuksen luovutukseen liittyvien mahdollisten intressiristiriitilanteiden hallitsemiseksi purkavasta uusrakentamisesta päätettäessä korostuu se, että päätös ei saisi perustua hankkeeseen nähden lähipiiriläisten ääniin. Tällaisia lähipiiriläisiä ovat suoraan tai välillisesti kiinteistön tai rakennuksen tai niiden osan ostajana oleva yhtiön merkittävä osakas, hankkeen rakennuttaja, rakentaja, rahoittaja, sijoittaja ja suunnittelija. Välillinen lähipiirisuhde voi syntyä myös perheenjäsenyyden tai em. tahon tai hänen perheenjäsenensä määräysvallassa olevan yhtiön kautta. Intressiristiriitilanteita voidaan ratkaista nykyisen lain äänestyskieltosääntelyllä (esteellisyys) tai esim. sellaisella lähipiirisääntelyllä, jossa päätökseen vaadittava enemmistö on saatava myös niiden osakkaiden äänistä ja edustetuista osakkeista, jotka eivät ole lähipiirisuhteessa päätettävään toimeen. Voimassa olevan AOYL:n esteellisyssäännösten mallina on yhtiön sopimusten ja sitoumusten osalta OYL:n esteellisyssääntely, joka on ehdotettu korvattavaksi edellä kuvatun kaltaisella lähipiirisääntelyllä.⁴⁰ Nykyinen äänestyskielto

³⁹ Ks. edellä alaviite 17 AOYL 6:37.2 §:n soveltamisedellytyksistä mm. vanhojen osakkaiden yhdenvertaisuuden osalta.

⁴⁰ https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/c8f1d3b9-8895-4f69-9364-616b469b9d81/dca42efd-04eb-40bc-aa6b-62dd8358e6f7/LAUSUNTOPYNTO_20180416100000.PDF

on edelleen tarpeen säilyttää, kun päätetään esimerkiksi osakkaan huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan tai muusta kuin välttämättömästä yhtiön kunnossapidosta, joka poikkeaa muiden huoneistojen kunnossapidosta.

Käytännössä osittainen purkaminen on yleensä tarkoituksenmukaista toteuttaa siten, että lisärakennusta varten perustetaan toinen uusi taloyhtiö, jolle luovutetaan osa kiinteistöstä. Järjestely selventää kustannusten ja kunnossapitovastuun jakoa ja helpottaa ”vanhaa” ja ”uutta” rakennuksen osaa koskevaa päätöksentekoa ja johtamista. Taloyhtiöillä voi olla yhteisiä tiloja (esim. vanhan taloyhtiön autopaikat ym.). Kummallakin taloyhtiöllä voi olla sama isännöitsijä, huolto jne. Näillä järjestelyillä säästetään taloyhtiön hallintokuluissa ja mahdollistetaan suuremman kerrosalan saaminen osakehuoneistoiksi.

Edellä mainittuja osakkaansuojatarpeita ei ole, jos kaikki osakkeet ovat yhdellä tai useammalla yhdessä toimivalla omistajalla. Purkavaa lisärakentamista koskevat lisävaatimukset ovat tarpeen vain, jos yhtiössä on useita eri omistajatahoja, jotka eivät toimi yhdessä.

4.2.2 Koko kiinteistön luovutus ja kokonaan purkava uusrakentaminen

Päätösvaatimukset. Periaatteessa 2/3 määräenemmistöpäätöksen pitäisi riittää rakennuksen ”uusimiseen” kunnossapidon ja tavanomaisten muutosten toteutustapana, jos a) kaikki vanhat osakkaat saavat huoneistot uudesta rakennuksesta ilman lisämaksua tai vanhojen vastikeperusteiden mukaisilla lisämaksuilla, b) vanhojen osakkaiden uudet osakehuoneistot vastaavat vähintään heidän entisiä osakehuoneistojaan hallintaoikeuden ja käyvän arvon perusteella arvioituina, c) vanhojen osakkaiden uusien osakehuoneistojen käypien arvojen keskinäiset suhteet vastaavat aiemmin omistettujen huoneistojen käypien arvojen suhteita, d) huoneistojen käytettävyyden on vähintään entisten osakehuoneistojen tasoa (ottaen huomioon osakkaiden kunnossapito-, muutostyöt ja muu varustus), e) vanhoille osakkaille tulevien uusien osakehuoneistojen käyttötarkoitukset ja vastikeperusteet eivät muutu ja f) taloyhtiön ja osakkaiden riskit ja osakkaiden kustannukset ovat samalla tasolla kuin vaihtoehtoisessa ”korjaavassa” peruskorjauksessa ja -parannuksessa.

Käytännössä taloyhtiön osakasryhmien intressierot voivat olla merkittäviä riippuen siitä, toteutetaanko suuri peruskorjaus- ja perusparannustarve vanhaa korjaten vai purkaen ja uutta rakentaen, jos toteutustapa vaikuttaa osakkaiden maksuosuuksiin tai yhtiön varojen käyttämiseen hankkeen toteutukseen. Lisäksi vanhojen ja uusien osakehuoneistojen ominaisuuksia, arvoja ja käytettävyyttä voi olla vaikea määrittää em. tarkkuu-

della, uusissa osakehuoneistoissa ja niiden varustuksessa ei voida taloyhtiön kustannuksella ottaa huomioon yksittäisten osakkaiden vanhoissa osakehuoneistoissa tekemiä muutostöitä ja käytännössä rakennuksen purkaminen vaikuttaa aina osakehuoneistojen vakuuskäyttöön. Arvioinnin vaikeuteen tai helppouteen vaikuttaa olennaisesti taloyhtiön rakennuksen, rakennustavan, kunnon ja sijainnin sekä osakehuoneistojen, niiden kunnon ja varustuksen tavanomaisuus ja samankaltaisuus tai ainutlaatuisuus ja erilaisuus sekä osakkaan tarpeiden mukaiset ja heidän resurssiensa rajoissa olevat asumisvaihtoehdot. Esimerkiksi modernin teollisen asuntotuotannon aikaisen taloyhtiöiden rakennus- ja huoneistokannan osalta yhtiöiden rakennukset ja niiden huoneistot ovat yleensä keskenään samanlaisempia ja edellä mainittu luotettava arviointi on helpompaa kuin 1900-luvun alkupuolella rakennetun yksilöllisen ja myöhemmin moneen kertaan muokatun rakennus- ja huoneistokannan osalta. Purkava lisärakentaminen voi olennaisesti muuttaa vanhojen osakkaiden välisiä suhteita ja johtaa osakasryhmien intressien merkittävään eriytymiseen. Taloudellisesti kannattavan purkavan lisärakentaminen edellyttää yleensä rakennusoikeuden (huoneistoalan) moninkertaistamista, mikä johtaa siihen, että uusia osakkeita ja osakehuoneistoja on enemmän kuin vanhoja. Lisäksi voi olla tarpeen, että uusien osakehuoneistojen käyttötarkoitus poikkeaa vanhan talon osakehuoneistoista.

Edellä mainituista syistä purkavan lisärakentamisen päätöksenteossa on perusteltua edellyttää tavanomaista korkeampaa määräenemmistöä ja myös passiivisten osakkaiden suojaamista.

Nykyisin pienten osakehuoneistojen käypää arvoa nostaa mm. se, että isojen huoneistojen omistajat joutuvat yhtiöjärjestyksen vastikemääräysten vuoksi käytännössä maksamaan yhtiövastikkeena osan pienten huoneistojen LVIS- ja muista peruskorjauksista ja -parannuksista. Nykyisin hissin jälkiasennuskuluista nelikerroksiseen vanhaan kerrostaloon ylimmän kerroksen osakehuoneistojen omistajat maksavat yhtiövastikkeena $\frac{1}{2}$ ja alimman kerroksen osakehuoneistojen omistajat $\frac{1}{8}$ taloyhtiön kuluista. Purkavan lisärakentamisen salliminen $\frac{2}{3}$:n määräenemmistöllä voisi mahdollistaa em. vastikeperusteiden kiertämisen taloyhtiön peruskorjauksissa ja -parannuksissa, jos isompien tai ylimpien kerrosten osakehuoneistojen omistajien saamaa (vastikeperusteeseen verrattua) maksuosuuslennusta ei otettaisi huomioon muiden osakkaiden kohdalla siten, että kaikkien osakkaiden osakehuoneistojen arvojen suhteet säilyvät ennallaan.

AOYL:n mukaan äänestyksissä otetaan huomioon kaikki yhtiön osakkeet riippumatta siitä, minkä käyttötarkoituksen osakehuoneiston hallintaan ne oikeuttavat. Eri käyttötarkoitusten osakehuoneistojen yhtiövastikeperusteinen maksuosuus yhtiön peruskorjauksista ja -parannuksista voi poiketa hyvinkin merkittävästi siitä, miten toimenpide hyödyttää osakehuoneistoja (esim. liikehuoneistoissa ei usein ole vastaavia keittiö-, kylpyhuone-, wc- jne. tiloja kuin asuinhuoneistoissa).

Yhtiön erikokoisten ja eri käyttötarkoituksen osakeryhmien huomioon ottamiseksi yksi vaihtoehto päätösvaatimuksen määrittelyksi on, pätevän päätöksen edellytyksenä on annetuista äänistä laskettava määräenemmistön lisäksi edellyttää esim. enemmistöä kaikista osakehuoneistoista tai eri osakehuoneistotyyppien osakkeista (esim. asuinhuoneistot ja liikehuoneistot, yksiöt/kaksiot/kolmiot jne.). Lakisääteinen huoneistotyyppi-kohtainen äänestys (määräenemmistö kunkin tyyppisiä huoneistoja hallitsevien osakkaiden äänistä) voisi käytännössä estää osakkaiden ylivoimaisen enemmistön ja ulkopuolisen arvion perusteella hyvin perustellun purkavan uusrakentamisen esimerkiksi yhtiössä, jossa on vain yksi tai muutama tietyn tyyppinen huoneisto. Myös huoneistojen lukumäärään perustuva äänestys poikkeaisi AOYL:ssa säännellyn muun päätöksenteon periaatteista. Eri tyyppisten osakehuoneistojen omistajien erilaiset tarpeet voidaan ottaa riittävästi huomioon riittävän korkealla määräenemmistö- ja päätöksen sisältöä koskevilla vaatimuksilla.

Lisäksi määräenemmistövaatimuksen suuruus voi vaikuttaa eri tavoin omistajaryhmien asemaan. Esimerkiksi suurten huoneistojen omistajilla on usein paremmat mahdollisuudet varmistua AOYL:n yleisten periaatteiden ja yhtiöjärjestyksen mukaisten oikeuksiensa toteutumisesta taloyhtiön päätöksenteossa kuin pienten huoneistojen asukasosakkailla. Toisaalta merkittävä osa pienistä huoneistoista on sijoittajilla.

AOYL:ssa yleinen määräenemmistövaatimus on 2/3 yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja osakkeista (AOYL 6:27 §), kuitenkin niin, että jos puututaan osakkaan hallinto-oikeuteen tai lisätään osakkaan maksuvelvollisuutta, muutetaan yhtiömuotoa tai luovutetaan kiinteistöä, niin lisäksi vaaditaan kaikkien ko. toimien kohteena olevien osakkaiden suostumus (AOYL 6:35 ja 37.1 §) tai tietyin edellytyksin kiinteistön ja rakennuksen luovutuksesta, selvitystilasta tai sulautumisesta päätettäessä 4/5 yhtiön kaikista osakkeista. Jos 2/3:n määräenemmistö kaikista osakkeista riittäisi kaikissa tilanteissa purkavaan lisärakentamiseen, tämä lisäisi vaikeasti ennakoitavalla tavalla mahdollisuuksia poiketa yhtiövastikeperusteesta ilmenevistä osakkaiden maksuosuuksista sekä helpotaisi AOYL 6:35 ja 37 §:ssä yksittäisen osakkaan asumisen ja omistuksen suojaksi säädettyjä suostumus- ja 4/5 määräenemmistövaatimusten kiertämistä.

Purettavien osakehuoneistojen käytettävyyden, jota suojataan AOYL:n säännöksillä osakkaan hallinto-oikeuden, huoneiston käyttötarkoituksen ja vastikeperusteiden pysyvyyttä korostavilla suostumusvaatimuksilla, voi olla vaikeasti arvioitavissa ja sen osakaskohtainen arvostus voi vaihdella suuresti. Arvostuksen ongelmallisuutta voidaan olennaisesti vähentää AOYL:n yleistä 2/3:n määräenemmistövaatimusta suuremmalla määräenemmistövaatimuksella, kuten AOYL 6:37 §:ssä omaksutulla tietyin ehdoin toteutettavaan kiinteistön luovutukseen, selvitystilaan ja sulautumiseen sovellettavalla 4/5:n määräenemmistövaatimuksella.

Ainakin periaatteessa purkavan uusrakentamisen huomattava helpottaminen saattaa myös edistää asunto-osakeyhtiötalojen alasajoa siten, että tällä hetkellä taloudellisesti järkeviäkin perinteisiä peruskorjauksia lykätään pitkään siinä tarkoituksessa, että kaupungistumisen etenemisen ja osakaskunnan muutoksen myötä taloyhtiölle voitaisiin pidemmän ajan kuluttua saada merkittävästi lisärakennusoikeutta ja purkavan lisärakentamisen mahdollistava enemmistön saavuttaminen olisi riittävän helppoa. Tällainen kehitys ei olisi toivottavaa asukasosakkaiden kannalta, mutta kannustaisi sijoittajia hankkimaan osakehuoneistoja potentiaalisilta purkavan lisärakentamisen alueilta. Näin asukas- ja sijoittajaosakkaiden välit taloyhtiössä voisivat kärjistyä intressien eriytymisen vuoksi.

On esitetty, että 2/3:aa suurempi määräenemmistövaatimus käytännössä estäisi purkavan lisärakentamisen enintään 10 huoneiston yhtiöissä. Käytännössä mahdollisuus taloudellisesti kannattavaan purkavaan lisärakentamiseen on yleensä vain hyvien liikenneyhteyksien varrella kasvukeskusten kysytyillä rakennetuilla alueilla, joilla on suhteellisen vähän näin pieniä taloyhtiöitä.

Voimassa olevan AOYL:n mukaisessa päätöksenteossa suostumusvaatimukset voidaan sivuuttaa tuomioistuimen päätöksellä yhtiön ja osakkaiden hyötyjen ja haittojen kokonaisarvioinnin perusteella vain sulautumisessa, jota kannattavilla on vähintään 4/5 sulautuvan yhtiön kaikista osakkeista. Toisaalta on riittävää, että tällainen enemmistö lasketaan yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista, mikäli päätöksen sisältövaatimuksissa on otettu huomioon osakkaan hallintaoikeus, yhdenvertaisuusperiaate ja yhtiövastikeperusteiden jatkuvuus ja osakkaiden tiedonsaantia päätettäväksi tulevasta purkavasta uusrakentamisesta parannetaan ja aikaistetaan riittävästi.

Edellä mainitut 2/3 ja 4/5 määräenemmistövaatimukset vaikuttavat taloyhtiön päätöksentekoon seuraavasti:

Esimerkiksi 20 osakehuoneiston ja osakkeen taloyhtiössä 2/3 vaatimuksen täyttämiseen tarvitaan 14 osakehuoneiston ja osakkeen kannatus ja 4/5 vaatimuksen täyttämiseen vaaditaan 16 osakehuoneiston kannatus. Esimerkiksi 21 osakehuoneiston taloyhtiötalossa, jossa on 7 yksiötä (1 osake), 7 kaksiota (2 osaketta) ja 7 kolmiota (3 osaketta) ja 2/3 määräenemmistö on 28 osaketta, jonka saamiseen vaaditaan kaikkien kolmioiden omistajien lisäksi neljän kaksion omistajan kannatus ja 4/5:n määräenemmistö on 34 osaketta, johon vaaditaan kaikkien kolmioiden ja kaksioden omistajien kannatus.

Edellä mainituista syistä on perusteltua säännellä purkavan uusrakentamisen päätös-vaatimukset seuraavasti. Kun päätetään osakashallinnassa olevan rakennuksen tai sen osan purkamisesta ja uuden rakentamisesta (entinen tai nykyinen tavanomainen taso

ja rahoitukseksi lisärakentamista) tai osakashallinnassa olevan kiinteistön tai rakennuksen tai niiden osien luovuttamisesta purkamista ja uudelleen rakentamista varten ja vanhoilla osakkaille annetaan uusia osakehuoneistoja, jotka vastaavat hallintaoikeudeltaan ja arvoltaan vähintään vanhoja huoneistoja (mukaan lukien muu mahdollinen vastike) ja kaikkien osakkaiden saaman vastikkeen arvojen suhde vastaa osakkaiden vanhojen huoneistojen ja osakkeiden arvojen suhdetta, päätökseen vaaditaan 4/5 määräenemmistö yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista.

Jos puretaan tai luovutetaan vain osa kiinteistöstä ja rakennuksesta uuden rakentamisen tieltä ja edellä mainitut osakkaan hallintaoikeuteen ja yhdenvertaisuusperiaatteen mukaiset ehdot täyttyvät, riittäisi 2/3:n määräenemmistö kaikista yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista sekä 4/5 määräenemmistö niiden osakehuoneistojen osakkaiden antamista äänistä, joita purkaminen tai luovutus koskee.

Hankkeiden erilaisuuden huomioon ottamiseksi tarvitaan erilaisia päätöksentekomenettelyitä, joiden soveltamisala on selkeä, että hankkeen osalliset voivat mahdollisimman varhaisessa vaiheessa hahmottaa ”omaan hankkeeseensa” sovellettavan päätösmenettelyn.

Tällainen päätösvaatimus kattaisi tässä tarkoitettuun purkavaan lisärakentamiseen liittyvistä asioista osakashallinnassa olevat tilat kattavan kiinteistön tai sen osan luovutuksen, osakashallinnassa olevan rakennuksen purkamisen ja uuden rakennuksen osakehuoneistojen jaon vanhoille osakkaille sekä yhtiöjärjestyksen muutoksen, jossa voidaan määritellä vanhojen osakkeiden tuottamien oikeuksien ja velvollisuuksien osalta esimerkiksi huoneistojen hallintaoikeudet ja osakeryhmien osakkeiden lukumäärät, yhteiset tilat, vastikeperusteet ja osakkaiden muut maksuvelvollisuudet. Määräenemmistövaatimuksen suuruudesta riippumatta päätökseen sovelletaan edelleen myös yhdenvertaisuusperiaatetta, joten osakas voi moittia päätöstä. Käytännössä yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisuuden arviointiin vaikuttaa se, että päätöksen on hyväksynyt suuri määräenemmistö sellaisia samassa asemassa olevia osakkaita, joiden intressit ovat samansuuntaiset kuin päätöstä moittivalla osakkaalla.

AOYL:n periaatteiden noudattamisen kannalta ongelmalliset intressiristiriidat.

Purkavaa uusrakentamista koskevaan päätöksentekoon liittyvien, yhdenvertaisuusperiaatteen, yhtiön tarkoituksen ja muiden AOYL:n yleisten periaatteiden toteutumisen kannalta ongelmallisten intressikonfliktien vaikutusten rajoittamiseksi on tarpeen muuttaa myös lähipiiritoimia, lähinnä asunto-osakeyhtiön ja sen lähipiiriin kuuluvan välisiin sopimuksiin ja oikeustoimiin sovellettavia päätöksentekosääntöjä. Käytännössä vastaavia ongelmia voi liittyä kaikkiin osakkaiden kannalta merkittäviin sopimuksiin, oikeustoimiin ja tiettyihin yhtiöoikeudellisiin toimiin yhtiön ja lähipiiriläisen kesken. Sääntely-

vaihtoehtoja ovat esimerkiksi nykyisen esteellisyysääntelyn soveltamisalan laajentaminen, mikä voi johtaa vähemmistön päätösvallan kasvuun, ja esteellisyysääntelyn korvaaminen lähipiirisääntelyllä, jossa otetaan huomioon tasapainoisesti päätettävään asiaan lähipiirisuhteessa olevien ja siihen nähden ulkopuolisten osakkaiden AOYL:n yleisten periaatteiden mukaiset näkemykset.

Purkava lisärakentaminen tulee yleensä perustumaan sopimusjärjestelyihin, joissa asunto-osakeyhtiön osakas voi olla suoraan tai välillisesti esimerkiksi kiinteistön ostajana, rakennuttajana, rakentajana, sijoittajana tai rahoittajana. Nykyisen esteellisyysääntelyn laajentaminen tarkoittaisi sitä, että esteellinen ei saa lainkaan osallistua äänestykseen asiassa. Lähipiirisääntely taas tarkoittaisi sitä, että yhtiökokouksessa kaikista äänistä ja osakkeista laskettavan määräenemmistön lisäksi vaaditaan vastaava enemmistö niiden osakkaiden äänistä ja edustetuista osakkeista, jotka eivät ole lähipiirisuhteessa suunniteltuun purkavan uusrakentamisen hankkeeseen. Muiden sopimusten ja oikeustoimien osalta samaa päätösvaatimusta sovellettaisiin yhtiön tavanomaisesta toiminnasta poikkeavaan tai taloyhtiön vahingoksi poikkeavin ehdoin tehtävään ja kaikkien osakkaiden kannalta olennaiseen yhtiön ja lähipiiriin kuuluvan väliseen toimeen.

OYL:n esteellisyysäännökset on ehdotettu korvattavaksi lähipiirisääntelyllä. AOYL:n voimassa olevien esteellisyysäännösten mallina on erityisesti sopimusten ja muiden oikeustoimien osalta OYL:n esteellisyysääntely, joka nyt korvataan lähipiirisääntelyllä.

Tuomioistuimen lupa. Ottaen huomioon osakkaiden hyvin erilaiset valmiudet, purkavan lisärakennushankkeen monimutkaisuuden ja pitkän keston ja hankkeiden rajalliseksi arvioidun määrän vuoksi on harkittu voimassa olevan lain sulautumissäännöksiä vastaavaa vaatimusta päätöksen tutkimisesta hakemusasiana tuomioistuimessa. Tähän ei kuitenkaan ole tarvetta, koska määräenemmistövaatimuksen soveltamisen edellytyksenä olevista päätöksen sisältöä koskevista vaatimuksista seuraa, että yhtiön on käytännössä osoitetta mahdollisessa päätöksen moiteoikeudenkäynnissä sisältövaatimusten lainmukaisuus ja yhtiön ja osakkaan oikeudenkäyntikuluriski voidaan erityissäännöksellä muotoilla hakemusasiana käsiteltävää tuomioistuimen suostumusmenetelyä vastaavasti.

Huoneiston vaihto toisenlaiseen. Käytännössä on todennäköistä, että hankkeen toteutustavasta riippuen huomattava osa osakkaista haluaa joko nykyistä pienemmän (vähemmän arvokkaan) tai suuremman (arvokkaamman) uuden osakehuoneiston, minkä vuoksi on tarpeen säätää, että osakas ja yhtiö voivat sopia tällaisesta järjestelystä ja että se ei vaikuta edellä mainittuihin yhtiökokouksen päätösvaatimuksiin.

Huoneiston ja osakkeiden luovutus vaihtoehtona. On myös todennäköistä, että huomattava osa vanhoista osakkaista ei halua tai voi odottaa uusien huoneistojen valmistumista vaan luovuttaa huoneistonsa ja osakkeensa tavalla tai toisella käypään hintaan. Tämän vuoksi työryhmä harkitsi vaihtoehtoa, jossa uusien huoneistojen **antamisen** sijasta riittävää olisi uusien huoneistojen **tarjoaminen** vanhoille osakkaille. Tämä vaihtoehto olisi ongelmallinen sen vuoksi, että todennäköisesti merkittävä osa osakkaista on käytännössä sillä tavoin passiivisia, että he eivät vastaisi millään tavoin tällaiseen tarjoukseen. Vaihtoehto voisi olla ongelmallinen myös tällaisen osakkaan osakkeiden vakuudensaaajan kannalta.

Osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi ja markkinariskin huomioon ottamiseksi on tarpeen, että yhtiön on viime kädessä lunastettava hankkeen ulkopuolelle jäävän osakkaan osakkeet, jos lunastusta vaaditaan kohtuullisessa määräajassa (ks. tarkemmin 4.2.3. kohta).

Jos vanhat osakkaat tai osa heistä eivät saa edellä mainituin ehdoin uusia osakehuoneistoja uusista rakennuksista, päätökseen tulisi vaatia em. määräänemmistön lisäksi kunkin sellaisen osakkaan suostumus, joka ei saisi em. vaatimusten mukaista uutta osakehuoneistoa.

Lisäksi on tarpeen selventää rakennuttajariskin ottamista siten, että AOYL:iin perustuva riskinoton kaavamainen rajoitus koskee vain lisärakentamista ja että yksimielisinä osakkaat voivat päättää tämän riskin ottamisesta. Näin on myös selvempää, että laissa ei sinänsä rajoiteta peruskorjausten ja perusparannusten toteuttamista purkamisena ja uuden rakentamisena.

Edellä mainittuja päätösvaatimukseen vaikuttavia osakkaansuojatarpeita ei ole, jos kaikki osakkeet ovat yhdellä tai useammalla yhdessä toimivalla omistajalla. Purkavaa lisärakentamista koskevat lisävaatimukset ovat tarpeen vain, jos yhtiössä on useita eri omistajatahoja, jotka eivät toimi yhdessä.

4.2.3 Vähemmistöosakkeiden lunastaminen

Käytännössä purkavan lisärakentamisen toteuttamiseen on useita vaihtoehtoja, joista yhdessä esimerkiksi rakennusliike tai sijoittaja hankkii yhtiön koko osakekannan. Käytännössä rakennusliikkeet ja sijoittajat yleensä karttavat sellaista vaihtoehtoa, jossa hanke toteutettaisiin yhdessä vanhan taloyhtiön asukasosakkaiden kanssa. Toisaalta ei ole estettä sille, että osakkeiden luovutuksen yhteydessä sovitaan kunkin vanhan osakkaan kanssa mahdollisesta etuosto-oikeudesta (esim. esisopimus tai merkintäoikeus) uusiin osakehuoneistoihin. Koko osakekannan hankintaan perustuvassa toteutusvaihtoehdossa ei ole AOYL:iin ja yhtiöjärjestykseen perustuvia, edellä käsiteltyjä

haasteita ja rajoituksia. Esimerkiksi yksittäisten osakehuoneistojen erilaisten ominaisuuksien vaikutus huoneistojen arvojen määrittämiseen tulee otetuksi huomioon vapaaehtoisissa osakekaupoissa. Käytännössä voi kuitenkin käydä niin, että yksikin osakkeiden myynnistä kieltäytyvä osakas voi estää tai viivästyttää objektiivisesti arvioituna kaikkien osakkaiden edun mukaista yhtiön koko osakekannan myyntiä, joka olisi tarpeen osakkeiden arvon säilyttämiseksi. Vastustamisen syyt ovat erilaisia, mutta perustuvat yleensä erilaisiin asumistarpeisiin, maksuvaraan, muuton jälkeisen itsenäisen asumisen mahdottomuuteen ja jäljellä olevan eliniän odotteeseen. Joissakin tapauksissa vastustuksen ja viivyttelyn tavoitteena voi olla vain muita suuremman hinnan saaminen osakkeista.

Mahdollisuus pienen vähemmistön lunastamiseen koko osakekannan hankkimisen helpottamiseksi on perusteltua silloin, kun purkava lisärakentaminen on käytännössä välttämätöntä osakkeiden arvon alentumisen pysäyttämiseksi. Tällainen tilanne voi olla kärsillä lähinnä silloin, kun vanhan rakennuksen peruskorjaaminen ja -parantaminen aiheuttaisi huomattavaa vahinkoa osakkaille tai kohdetta ei ole mahdollista saada kuntoon perinteisellä peruskorjauksella. Voimassa olevan AOYL 6:37.3 §:n suuntaisesti tilanne voisi olla tällainen esimerkiksi, jos korjattavien ja parannettavien osakehuoneistojen yhteenlaskettu käypä arvo työn jälkeen olisi alhaisempi kuin rakentamisen kustannukset.

Edellä mainitussa tilanteessa enemmistöosakkaalla tai -osakkailla yhdessä voisi olla lunastusoikeus ja -velvollisuus, jos heillä on yli 90 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja osakkeiden äänimäärästä ja jos yhtiön toiminnan jatkaminen ja rakennusten sekä kiinteistön kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa osakkeiden arvo ja huoneistojen hallintaoikeus huomioon ottaen. Lunastushinta olisi osakeryhmän käypä arvo, jonka määrittämisessä otetaan huomioon sekä osakehuoneiston arvo, että muut oikeudet ja velvollisuudet, jotka huoneiston hallintaan oikeuttava osakeryhmä tuottaa. Jos lunastettavien osakkeiden omistaja ja lunastaja(t) eivät pääse sopimukseen lunastushinnasta ja lunastuksen muista ehdoista, lunastaja tai lunastettavien osakkeiden omistaja voisivat vaatia lunastusta yhtiön kotipaikan käräjäoikeudessa. Lunastusta vaativan olisi lähtökohtaisesti osoitettava lunastuksen edellytykset (korjausvaihtoehdon kustannukset ja vaikutus taloyhtiön rakennuksen ja osakkeiden arvoon sekä lunastusrajan ylittyminen] ja lunastushinta. Lunastaja vastaa lähtökohtaisesti lunastusmenettelystä aiheutuvista kuluista eli oikeudenkäyntimaksuista.

Lunastusmenettely on tarkoituksenmukaista säännellä lähtökohtaisesti OYL:n vähemmistöosakkeiden lunastusmenettelyä vastaavasti. Asunto-osakkeiden lunastusta koskevien erimielisyyksien käsittely on kuitenkin tarkoituksenmukaista käsitellä yhtiön kotipaikan käräjäoikeudessa. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä tällaisenkin lunastusasian käsittelystä välimiesmenettelyssä.

4.2.4 Korjauskelvottoman kiinteistön ja rakennuksen luovutus ja selvitystila

Käytännössä yhtiön kiinteistö ja rakennus voi olla taloudellisessa mielessä ja osakehuoneistojen käytettävyys huomioon ottaen korjauskelvoton ja yhtiön osakkaat eivät halua panostaa uuden rakennuksen rakentamiseen. Tällaisessa tilanteessa yhtiön ja sen osakkaiden tappioiden rajoittamiseksi on tarpeen selvittää ja osin helpottaa edellytyksiä, joilla yhtiökokouksen 4/5:n määräenemmistö voi päättää luovutuksesta ja selvitystilasta. Kiinteistön ja rakennuksen luovutuksen vaihtoehtona pitää voida olla kiinteistön ja rakennuksen jakaminen osakkaille, jos se on käytännössä mahdollista. Yleensä viimeksi mainittu ei ole tarkoituksenmukaisin tapa jakaa purkautuvan yhtiön varoja, mutta joissakin tapauksissa se voi olla käytännössä välttämätöntä ostajien kiinnostuksen puuttumisen vuoksi. Korjauskelvottomuuden edellytysten lähtökohdaksi on tarkoituksenmukaista ottaa voimassa olevan lain 6 luvun 37 §:n 3 momentin kriteeristö siten selvennettyinä, että osakkeiden arvonnousuna ilmenevän taloudellisen tuoton lisäksi otetaan huoneistojen käytettävyys. Ottaen huomioon, että päätös voitaisiin tehdä määräenemmistöllä, tällä perusteella purkautuvan yhtiön netto-omaisuuden jaossa pitäisi ottaa huomioon osakehuoneistojen ja niihin oikeuttavien osakeryhmien käypien arvojen suhde vastaavasti kuin edellä on kuvattu purkavan uusrakentamisen kohdalla. Kiinteistönsä ja rakennuksensa luovuttavan yhtiön tulisi purkautua mahdollisimman pian, jotta sen osakkaat saavat jako-osuuden käyttöönsä uuden asunnon, toimitilan tai vaihtoehtoisen sijoituskohteen hankkimista taikka velan lyhennystä varten.

4.2.5 Yhtiökokouskutsu ja -aineistovaatimukset

Osakkaiden tiedontarpeet purkavasta lisärakentamisesta vaihtelevat hankkeen eri vaiheissa ja voivat hankkeen toteutustavasta riippuen olla erilaisia. Yhteistä toteutuksille on se, että osakehuoneistoja sisältävät vanhat rakennukset puretaan joko kokonaan tai osittain ja että vanhat osakkaat saavat tai heille ainakin tarjotaan uusista taloista osakehuoneistoja, joiden ominaisuudet käytännössä poikkeavat jollain tavoin vanhoista huoneistoista. Yhteistä kaikille hankkeille on, että osakkaiden on lopullista päätöstä⁴¹ varten saatava riittävän hyvissä ajoin sellaiset tiedot, jotka ovat tarpeen seuraavien seikkojen arvioimiseksi:

⁴¹ Lopullisella päätöksellä tarkoitetaan tässä sitä yhtiökokouksen (määräenemmistö)päätöstä, jonka jälkeen päätöstä kannattanut osakas ei enää voi vetäytyä hankkeesta ja jonka jälkeen hankkeesta irtautuvilla osakkailla on oikeus lunastukseen. Tämä lopullinen päätös pitää sisällään myös yhtiön päätöksenteon piiriin kuuluvat hankkeen toteuttamiseksi tarvittavat päätökset (mm. yhtiöjärjestyksen muuttamisesta, kiinteistön tai sen osan luovutuksesta, suunnatusta osakeannista, optio- ja/tai muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta jne.).

- 1) Hankkeen osapuolet, toteutus, rahoitus, aikataulu ja tarvittavat asunto-osakeyhtiön päätökset
- 2) **Miten purkava lisärakentaminen vaikuttaa osakkaan hallintaoikeuteen ja huoneiston käyttötarkoitukseen?** Ensinnäkin hankkeen toteutamis aikataulusta riippuu, mistä lähtien ja miten pitkäksi aikaa osakkaan asunto-osakeyhtiölain mukainen (jatkuva) tarkoitettu huoneiston hallintaoikeus katkeaa⁴². Toisaalta osakkaan hallintaoikeuden säilyminen/muuttuminen tulee arvioitavaksi sen perusteella, minkälaiseen purkavan lisärakentamisen seurauksena valmistuvaan uuteen osakehuoneistoon osakkaalla on oikeus. Hallintaoikeutta ja käyttötarkoitusta ei saa muuttaa ilman osakkaan suostumusta (AOYL 6:35.1.1–2 §). Tätä varten osakas tarvitsee asuntomarkkina-asetuksen 2.1–2 §:n ja 8 §:n tiedot osakehuoneistosta.⁴³
- 3) **Miten hanke vaikuttaa osakkaan maksuvelvollisuuteen?** Enemmistöpäätöksillä voidaan lähtökohtaisesti päättää vain vastikeperusteiden mukaisesta kulujaosta osakkaiden kesken. Lisäksi AOYL:ssä on erityissäännöksiä poikkeavasta kulujaosta joissakin tilanteissa.⁴⁴ Osakkaan maksuosuutta taloyhtiön kuluista (yhtiövastike- ja muut maksuperusteet) ei voi muuttaa ilman hänen suostumustaan (AOYL 6:35.1.4 §). Osakkaan maksuvelvollisuuden arvioimiseksi tarvitaan asuntomarkkina-asetuksessa ja ryhmärakennuttamislain 21 §:ssä mainittuja tietoja.
- 4) **Miten yhdenvertaisuusperiaate toteutuu purkavassa lisärakentamisessa?** Yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen edellyttää, että vanhat osakkaat saavat vanhaa osakehuoneistoa arvoltaan vastaavat uudet osakehuoneistot ja että vanhoille osakkaille tulevien uusien huoneistojen ja heidän vanhojen huoneistojensa arvojen suhde säilyy ennallaan. Tämän arvioiminen edellyttää tietoja tulevista rakennuksista ja osakehuoneistoista

⁴² Vrt. esim. Asuntomarkkina-asetuksen (VNA 130/2001 asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista) 2 §:n 1 momentin 4-kohta, jonka mukaan asunnon ostajalle on annettava tieto huoneiston arvioidusta valmistumisajasta ja ryhmärakennuttamislain 21 §:n 1 momentin 13-kohta, jonka mukaan osakkaille annetaan tieto siitä, miten heille raportoidaan hankkeen etenemisestä.

⁴³ Näitä tietoja ovat asuntomarkkina-asetuksen 2 §:n 1–2 momentin ja 8 §:n mukaan tiedot asunnon tyypistä, asuin- ja muiden tilojen pinta-alasta ja huoneluviista, huoneiston kerroksesta, asunnon pohjapiirroksista ja asunnon rakennustapaselosteesta. Ryhmärakennuttamislain 21 §:ssä on lisäksi tietovaatimuksena huoneistojen jako osakkaille (vaikuttaa myös näkymin, valoisuuteen ja sisälämpötilaankin).

⁴⁴ Hissin jälkiasennus ja vain osaan osakehuoneistoista kohdistuva muutostyö sekä saman hyödyn ja kustannuksen kunnossapito- tai muutostyön kustannusten tasajako. Lisäksi osakas vastaa hänen tai aiemman osakkaan toteuttaman muutoksen kunnossapidosta.

(ml. kunkin uuden osakehuoneiston sijaintiin, käytettävyyteen, varustukseen jne. arvoon⁴⁵ vaikuttavat seikat), laajemmin osakkaiden oikeuksista ja velvollisuuksista (mm. vastikkeenmaksuvelvollisuus, käyttöoikeudet yhteisiin tiloihin jne.)⁴⁶ sekä kauppahintatietoja vanhoja ja uusia huoneistoja vastaavista uusista huoneistoista niiden käypien arvojen arvioimiseksi. Lisäksi yhdenvertaisuusperiaatteesta seuraa myös, ettei yhtiökokous saa tehdä päätöstä tai ryhtyä toimenpiteeseen, joka on omiaan tuottamaan muulle epäoikeutettua etua yhtiön kustannuksella, mikä on otettava huomioon esim. kiinteistön myynnissä ja lisähuoneistojen myynnissä yhtiön toimesta (osakeanti ja -kauppa).⁴⁷

- 5) **Miten lisärakentamisoikeuden käyttämisestä saatava hyöty jakautuu osapuolten kesken?** Osakkaalle tulevaa hyötyä arvioidaan sen perusteella, minkälaisen (ja -arvoisen) osakehuoneiston tämä saa, joutuuko osakas maksamaan tietyn kustannusosuuden asunnosta (ja jos, niin minkälaisen) ja minkälaiseksi uuden asunnon asumis- ja muut vastikeperusteiset kustannukset muodostuvat.⁴⁸ Jos toteuttamistapaan liittyy esim. suunnatun osakeannin käyttö, tullee hyödyn jakautuminen tarkasteltavaksi merkintähinnan ja käyvän hinnan suhteen arvioinnissa (AOYL 13:3 §);
- 6) **Mitkä ovat hankkeen juridiset toteuttamistavat ja miten ne vaikuttavat osakkaan asemaan?** Hankkeen toteuttamiseksi tarvittavat omistus-, yhtiö- ja sopimusjärjestelyt vaihtelevat mm. sen suhteen, teettääkö taloyhtiö

⁴⁵ Kerrottava, millä (arvostus)perusteilla yhdenvertaisuusperiaatteen soveltamisen "mittapuuna" toimivien kunkin vanhan ja uuden osakehuoneiston arvoon on päädytty

⁴⁶ 45 Vrt. esim. Asuntomarkkina-asetuksen 2 §:n 1–2 momentin ja 8 §:n mukaan annettavat tiedot yhtiön kaikkien huoneistojen lukumäärästä ja muista tiloista sekä asuinhuoneistojen ja liikehuoneistojen pinta-aloista, asukkaiden käytössä olevista pysäköintitiloista, asumiskustannuksista (mm. vastikkeet, vesimaksut ym. korvaukset) ja ryhmärakennuttamislain 21 §:n mukaan annettavat tiedot perustettavan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksestä ja rakennusta ja rakentamistapaa koskevista suunnitelmista sekä hankkeen arvioiduista kokonaiskustannuksista ja kunkin asunnon arvioiduista hankintakustannuksista. Purkavaa lisärakentamista koskeva päätösehdotus sisältää myös ehdotuksen uusien osakehuoneistojen "jaosta" vanhoille osakkaille.

⁴⁷ Tältä osin yhdenvertaisuusperiaate estää mm. yhtiön omaisuuden luovuttamisen alihintaan ulkopuoliselle. Tämän arvioimiseksi tarpeellisten tietojen osalta vrt. esim. ryhmärakennuttamislain 21 §:n mukaan asunto-osakeyhtiön osakkaille annettavat tiedot rakennusoikeuden laadusta ja määrästä.

⁴⁸ Edellä osakehuoneistojen ominaisuuksista annettavien tietojen lisäksi vrt. ryhmärakennuttamislain 21 §:n 12 kohdan nojalla annettavat tiedot hankkeen kokonaiskustannuksiin perustuvasta suunnitelmasta yhtiön rahoituksesta jaoteltuna omaan pääomaan ja velkoihin sekä osakkailta oman pääoman keräämiseksi perittävistä suorituksista ja niiden erääntymisestä sekä 16 kohdan mukaiset kunkin asunnon arvioidut asumiskustannukset rakentamisvaiheen päättymistä seuraavalta ensimmäiseltä tilikaudelta.

itse purun ja on itse rakennuttajana vai onko toteuttajana ulkopuolinen sijoittaja, rakennusliike tai muu taho. Jos hankkeen toteuttaa taloyhtiö, ovat osakkaiden oikeudet – oikeussuojakeinot mukaan lukien – lähtökohtaisesti yhtiöoikeudellisia, kun taas ulkopuolisen tahon toimiessa toteuttajana, perustuvat osakkaiden oikeudet ensisijaisesti sopimuksiin.⁴⁹

- 7) **Millä ehdoilla tarjoudutaan lunastamaan hankkeen ulkopuolelle jätettyvien osakkeet?** Kun purkavasta lisärakentamisesta päätetään yhtiökokouksessa, osakkailla on tarpeen tietää, millä ehdoilla enemmistö sitoutuu lunastamaan vähemmistön osakkeet (lunastaja, lunastushinta tai sen määräytymisperusteet, lunastusajankohta, osakkeiden ja hallinto-oikeuden luovutus ja vastikkeenmaksuvelvollisuuden päättymisen, lunastushinnan maksu ja mahdollinen vakuus). Näin siitäkin huolimatta, että lunastusehtoihin tyytymätön voi riitauttaa lunastusehdot. Tarkoituksena on välttää tarpeettomia oikeudenkäyntejä.

Em. tietovaatimuksia ei ole tarpeen soveltaa niissä tilanteissa, joissa kaikki osakkeet ovat yhdellä tai useammalla yhdessä toimivalla omistajalla ja nämä suostuvat siihen, että hankkivat tarvitsemansa tiedot muulla tavalla. Purkavaa lisärakentamista koskevat lisävaatimukset ovat tarpeen vain, jos yhtiössä on useita eri omistajatahoja.

4.2.6 Osakkeenomistajan oikeussuojakeinot yhtiön päättäessä kiinteistön tai rakennuksen luovutuksesta tai purkamisesta

Osakkeiden lunastaminen. Lunastusvelvollinen olisi lähtökohtaisesti yhtiö, jollei jokin muu taho suostu ensisijaiseksi lunastajaksi. Lunastusta vaativan riskiä lunastajan maksukyvyttömyydestä tai -haluttomuudesta on tarpeen rajoittaa siten, että yhtiö on viime kädessä lunastusvelvollinen. Tämä kannustaa yhtiötä huolehtimaan lunastusten täyttämiseen liittyvien riskien kattamisesta esimerkiksi sopimusehdoin ja vakuusjärjestelyin.

⁴⁹ Vrt. esim. ryhmärakennuttamislain 21 §:n mukaiset selvitykset hankkeesta yhtiölle ja sen osakkeille aiheutuvista velvoitteista ja vastuista sekä puuttuvasta suorituskyyttömyysvakuudesta ja sen vaikutuksesta yhtiön ja osakkaiden asemaan. Em. seikkojen arvioimiseksi kattavasti tarvittaneen riittävät tiedot hankkeen muiden osapuolten (rahoittaja, rakentaja jne.) oikeuksista ja velvollisuuksista.

Lunastuksen ehtojen (mm. lunastushinta) ja lunastusmenettelyn sääntelyyn on tarkoituksenmukaista hakea soveltuvien osin mallia OYL:n säännöksistä, jotka koskevat sulautumis- tai jakautumispäätöstä vastustavan osakkaan oikeutta vaatia osakkeidensa lunastamista.

Asunto-osakeyhtiössä lunastukseen oikeutettuja olisivat kaikki osakkaat, jotka eivät ole kannattaneet päätöstä purkavasta lisärakentamisesta. Vastaan ja tyhjää äänestäneiden lisäksi yhtiökokouksesta poissa olleilla osakkaillakin olisi oikeus vaatia lunastusta asunto-osakeyhtiön erityispiirteet huomioon ottaen. Lunastusmahdollisuuden antaminen myös tyhjää äänestäneille ja poissa olleille osakkaille on tarpeen, koska osakehuoneisto on usein merkittävin osa osakkaan henkilökohtaista varallisuutta ja ehdottoman tarpeen asumistarvetta varten, taloyhtiöiden omistajaluetteloiden ajantasaisuudessa on puutteita omistaja- ja yhteystietojen osalta ja huomattava osa osakkeista on toimintakyvyltään rajoittuneiden ihmisten omistuksessa tai hallinnassa taikka yhden tai useamman sukupolven kuolinpesien jakamattomassa omistuksessa.

Asunto-osakeyhtiössä lunastusvaatimuksen esittämisen määräaika ei voi päättyä ennen kuin on päätetty purkamisesta ja uuden rakentamisesta (rakennettavat talot, osakehuoneistot, niiden jakaminen vanhoille osakkaille), purkamisen ja rakentamisen rahoituksesta ja osakkaiden maksuosuuksista sekä uusien osakehuoneistojen vastikeperusteista ja muista uusista osakehuoneistoista ja osakkaiden oikeuksista ja velvollisuuksista koskevista yhtiöjärjestysmääräyksistä.

Koska yhtiökokouksessa voidaan päättää hallituksen ehdotuksesta poiketen kaikista em. asioista ja tällaisten muutosten ja yhtiökokouksessa muuten mahdollisesti saatavan uuden tiedon kokonaisvaikutusten arviointi yksittäisen osakkaan kannalta ei usein ole mahdollista kokouksen aikana, lopullisen lunastusvaatimuksen esittämiseen on oltava yhtiön lopullisesta päätöksenteosta laskettava määräaika. Toisaalta yhtiön päätöksen kannalta on hyödyllistä tietää, miten suuri osa osakkaista tulee vaatimaan lunastusta, jos lunastushinnat tulevat yhtiön maksettaviksi. Purkavaa lisärakentamista koskeva päätös voidaan muotoilla siten ehdollisesti, että se pannaan täytäntöön vain, jos lunastuksia on enintään päätöksessä mainittu määrä.

Myös asunto-osakeyhtiössä lunastushinta on tarkoituksenmukaista määritellä osakkeiden käyväksi hinnaksi välittömästi ennen purkavasta uusrakentamisesta päättävää yhtiökokousta, jotta ennen päätöstä voidaan arvioida osakkaiden käytettävissä olevien vaihtoehtojen vaikutukset. Asunto-osakeyhtiön osakkeiden kohdalla käypään lunastushintaan vaikuttavat kyseisen osakehuoneiston käypä arvo ja muut osakeryhmän tuottamat oikeudet ja velvollisuudet, mukaan lisärakentamiseen mahdollisesti liittyvät tuotto-odotukset lunastettaville osakkeille (purkavaa lisärakentamista koskevan päätöksen ehdot voivat siten vaikuttaa lunastettavien osakkeiden käypään hintaan) sekä yhtiön velvollisuus korjata sen kunnossapitovastuulla oleva seikka huoneistossa. Em.

säännös tulee sovellettavaksi, jos lunastusta vaativa ja lunastaja ovat erimielisiä lunastuksen ehdoista. Yhtiön oikeutta sopia lunastushinnasta rajoittaa osakkaiden yhdenvertaisuusperiaate.

Asunto-osakeyhtiössä lunastushinnalle maksettava korko on tarkoituksenmukaista määritellä lunastusvaatimuksen esittämisen ja lunastushinnan maksamisen väliselle ajalle, koska yhtäältä yhtiön osakkaan ei tarvitse varata oikeutta lunastukseen jo yhtiökokouksessa ja toisaalta lunastusmenettelyn aloittaminen rajoittaa käytännössä osakeyhtiön luovutettavuutta. Lunastushinnan määrittelyn jälkeen viivästyskorkoon on tarkoituksenmukaista soveltaa korkolakia (kuten OYL). Asunto-osakkeiden omistajien erilaiset mahdollisuudet huomioon ottaen on tarpeen, että nämä lunastusriita-asiat käsitellään aina yleisessä tuomioistuimessa (yhtiöjärjestyksessä ei voi määrätä välimiesmenettelyä).

Lunastusriitojen käsittelyyn ei sovellu OYL:n mukainen välimiesmenettely lähtökohtaiseksi ratkaisumenettelyksi. AOYL:n yleisten periaatteiden mukaisesti tällaiset lunastusriidat käsitellään lähtökohtaisesti yhtiön kotipaikan tuomioistuimessa (ks. AOYL 26:1§. Yhtiöjärjestyksessä voi määrätä välimiesmenettelyä, ks. AOYL 26:3 §). Hankkeiden toteuttamiseksi on tarpeen, että lunastusriidat käsitellään nopeutetussa menettelyssä. Ensi sijassa lunastaja (viime kädessä taloyhtiö) maksaa lunastusmenettelyn kulut (oikeudenkäyntimaksut), jollei tuomioistuin erityisestä syystä katso kohtuulliseksi määrätä toisin (ks. OYL 18:8 §).

Päätöksen moittiminen ja vahingonkorvauksen vaatiminen. Lunastusmahdollisuus ei rajoita osakkaan oikeutta moittia yhtiökokouksen päätöstä ja vaatia vahingonkorvausta yhtiölle AOYL:n yleisten säännösten mukaisesti. Lunastettujen osakkeiden entinen omistaja ei voi nostaa moite- tai korvauskannetta eikä voi jatkaa aiemmin nostamaansa kannetta lunastuksen päättäessä osakkuuden.

Voimassa olevassa laissa sulautumispäätöstä koskevan poikkeussäännön mukaan asiasta voidaan päättää 4/5:n määräenemmistöllä, kun päätöksen täytäntöönpanoon tarvitaan lisäksi oikeuden lupa, jota yhtiön on haettava hakemusasiana (AOYL 6:37.4 §). Voimassa olevassa laissa ja sen esitöissä ei ole käsitelty hakemusasian ja päätöstä koskevan moitekanteen suhdetta.

Edellä kuvatun tuomioistuimen lupa -vaatimuksen tavoitteet – päätöstä vastustavien vaatimusten käsittelyn keskittäminen ja nopeuttaminen sekä vähemmistöön jäävien osakkaiden näyttö- ja oikeudenkäyntikuluriskin rajoittaminen – voidaan toteuttaa myös muulla tavoin. Käytännössä moitekanteiden käsittelyn yhdistämiseksi riittävät oikeudenkäymiskaaren (OK) 18 luvun säännökset. Osakkaan moittiessa yhtiökokouksen päätöstä sillä perusteella, että määräenemmistöpäätöksenteon edellytyksenä olevat päätöksen sisältöä koskevat vaatimukset eivät täyty, yhtiön on osoitettava päätöksen

olevan edellytysten mukainen. Oikeudenkäymiskaaren pääsäännöstä poikkeavan oikeudenkäyntikulusäännöksen soveltaminen kanteeseen, joka koskee yhtiön päätöstä purkavasta uusrakentamisesta, on perusteltua moittimisen mahdollistamiseksi käytännössä, yksittäisen osakkaan suojaksi ja myös ottaen huomioon, että moittiminen periaatetasolla korvaisi suostumismenettelyn. Vastaava muutos on perusteltu myös silloin kun, sulautumisesta voidaan päättää määräenemmistöpäätöksellä.

Edellä mainittuja osakkaansuojatarpeita ei ole, jos kaikki osakkeet ovat yhdellä tai useammalla yhdessä toimivalla omistajalla. Purkavaa lisärakentamista koskevat lisävaatimukset ovat tarpeen vain, jos yhtiössä on useita eri omistajatahoja.

4.2.7 Hallituksen valtuudet

Hallitukselle tarvitaan valtuuksia kiinteistön tai rakennuksen tai niiden osan luovuttamisen tai purkamisen sisältävän hankkeen valmistelua varten sekä tällaisten yhtiökokouksen päätösten täytäntöönpanoon hankkeen yksityiskohtien osalta. Purkavan lisärakentamisen toteutukseen mahdollisesti liittyvien osake-, optio- tai merkintäoikeusantien osalta voimassa olevassa laissa on jo riittävät säännökset hallituksen valtuuttamisesta (valtuutuksen rajat mukaan lukien). Hallituksen valtuuksia ei tarvita päätöksentekoon yhtiöjärjestyksen muuttamisesta (esim. osakehuoneistojen hallinto-oikeus osakkaiden maksuvelvollisuuden jakautuminen), osakashallinnassa olevan kiinteistön tai rakennuksen luovuttamisesta sekä uusien osakehuoneistojen jakoon vaikuttavista asioista. Viimeksi mainituista seikoista päättäminen kuuluu aina yhtiökokoukselle.

Käytännössä hallituksen toimivaltaa ja tarvittavia valtuuksia purkavan lisärakentamisen valmisteluun ja täytäntöönpanoon arvioidaan AOYL:n hallituksen tehtäviä koskevan yleissäännöksen (AOYL 7:2 §) perusteella. Hallitus tarvitsee yhtiökokouksen päätöksen toimiin, jotka ovat yhtiön koko ja toiminta huomioon ottaen epätavallisia tai laajakantoisia tai jotka vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan velvollisuuteen maksaa yhtiövastiketta. Käytännössä taloyhtiön on purkavan lisärakentamisen valmistelussa hankittava erilaisia selvityksiä sekä sitouduttava sopimuksiin, joihin voi liittyä taloyhtiön kanalta hankkeen toteutumatta jäämiseen perustuva kuluriski.⁵⁰ Em. perusteella hallitukselle myönnettävät suunnittelu- ja täytäntöönpanovaltuudet eivät käytännössä olennaisesti poikkea niistä valtuuksista, jotka yhtiökokous voi jo nykyisin perusteella antaa hallitukselle taloyhtiön kunnossapitotyön tai uudistuksen yhteydessä. Laissa ei siten tarvita erityisiä säännöksiä purkavan lisärakentamiseen liittyvistä valtuuksista ja niiden antamista koskevasta yhtiökokouksen päätöksenteosta.

⁵⁰ Oikeuskirjallisuudessa on AOYL 7:2.2 §:n osalta suositeltu, että jos hallitus joutuu vakavasti arvioimaan toimivaltansa riittävyyttä, asia saatetaan yhtiökokouksen päätettäväksi.

Kun yhtiökokous voi jatkossa määräenemmistöllä sekä taloyhtiön toiminnan tarkoitus, yhdenvertaisuusperiaate ja osakkaan hallintaoikeus huomioiden päättää purkavasta lisärakentamisesta, on selvää, että yhtiökokous voi valtuuttaa hallituksen tarvittaviin valmistelu- ja täytäntöönpanotoimiin, joiden reunaehdot (ml. vaikutus osakkaiden yhdenvertaisuuteen, maksuvelvollisuuteen ja hallintaoikeuteen) on ennalta riittävällä tavalla määriteltä.

4.2.8 Purkavan uusrakentamisen vaikutus taloyhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuuseen

Purkavan lisärakentamisen valmistelu kestää mm. kaavamuutoksen hakemisen johdosta yleensä ainakin joitakin vuosia. Hankkeen suunnittelun ollessa kesken ei ole tarkoituksenmukaista toteuttaa laajoja peruskorjauksia ajankohdan tavanomaiseen tasoon.

AOYL:n mukaan osakas voi teettää yhtiön kustannuksella sellaisen yhtiön vastuulla olevan huoneistonsa kiireellisen kunnossapitotyön, joka on tarpeen lisävahingon välttämiseksi. Lisäksi osakas voi teettää kunnossapitotyön, jonka tekemättä jättämisestä aiheutuu osakkaalle vähäistä suurempaa haittaa ja jonka suhteen yhtiö ei ole kirjallisen huomautuksen saatuaan viivytystä ryhtynyt riittäviin toimiin (AOYL 4:4 §). Yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa osakas voi teettää yhtiön kustannuksella sen vastuulla olevan kunnossapitotyön, jos kunnossapitovelvollisuuden laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttöä (ja yhtiö ei ryhdy viivytystä riittäviin toimiin – AOYL 4:5 §). Kummassakin tapauksessa yhtiön toimien riittävyttä arvioitaessa otetaan huomioon työn laatu, osakkaalle aiheutuva haitta ja muut olosuhteet.

Vastaavasti yhtiö voi teettää huoneistossa osakkaan vastuulla olevan kunnossapitotyön, jos osakas laiminlyö lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvan kunnossapitovelvollisuutensa ja laiminlyönnistä voi aiheutua haittaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle.

Purkavaa lisärakentamista silmällä pitäen AOYL:ssa on otettava huomioon purkavaa lisärakentamista koskeva yhtiökokouksen päätös siten, että päätöksen jälkeen kunnossapitovelvollisuus on oikeasuhteinen osakehuoneistojen ja rakennuksen jäljellä oleva elinkaari huomioon ottaen. Käytännössä merkittävämpää yhtiön ja osakkaan aseman tarkoituksenmukaiseksi järjestämiseksi olisi se, että purkavaan lisärakentamiseen ryhtyneessä yhtiössä voitaisiin tehdä asumisterveyttä vaarantamatta lyhytaikaisiksi tarkoitettuja ”paikkauskorjauksia” yleistä rakentamiskäytäntöä lievemmin kriteerein (esim. märkätilojen vesieristeiden paikkakorjaus materiaaleilla ja työmenetelmillä, joiden tulokset on tarkoitettu kestävänsä vain rakennuksen purkuun asti taikka kosteusrasituksen vähentäminen esimerkiksi suihkukaapin asennuksella).

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä (117.4 §). Energiatehokkuuden parantamista koskevat vaatimukset eivät käytännössä sovellu purkavaa uusrakentamista koskevan päätöksen jälkeen vanhassa rakennuksessa tehtäviin korjauksiin, jos rakennus on tarkoitus purkaa 1–5 vuoden sisällä, koska energiatehokkuuden parantamisvelvoite on olemassa vain, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa (MRL 117g.2 §).⁵¹

Rakennusten märkätilojen vedeneristämistä koskevat rakentamismääräykset⁵² edellyttävät tiettyä vedeneristämisen tasoa ja laajuutta. Ongelmia voi syntyä, jos vedeneristystyö purkavasta uusrakentamisesta päättäneessä taloyhtiössä jouduttaisiin toteuttamaan siinä laajuudessa, että hanke vaatii rakennuslupaviranomaisen käsittelyä. Tällöin lupaa käsittelevä viranomainen joutuu harkitsemaan, voidaanko märkätilojen vedeneristystyön osalta myöntää – ”paikkakorjaukselle” – MRL:n 175 §:ään perustuva vähäinen poikkeama vedeneristämistä koskevista säännöksistä. Hankaluutta lisää se, että kunnilla voi olla suurestikin toisistaan poikkeavia tulkintoja tällaisen vähäisen poikkeaman myöntämisen edellytyksistä.⁵³

Vaikka rakennuslupaa vedeneristystyöhön liittyen ei hankkeeseen tarvittaisikaan, märkätilan vedeneristystyön suorittavalla ammattimaisella palveluntuottajalla/urakoitsijalla voi olla omaan laadunvarmistukseensa liittyvä, työn laajuuteen ja tasoon perustuva palvelukonsepti, josta poikkeamiseen se ei anna takuuta tms. ainakaan ilman selkeätä vastuun rajoitusta.

Aiemmin syntyneet vahingot on korvattava AOYL:n yleisten periaatteiden mukaisesti. Purkavaan lisärakentamiseen ryhtyminen voi rajoittaa vastuuta ajan myötä mahdollisesti syntyvästä lisävahingosta.

⁵¹ Käytännössä hyvin lyhyt aika ei tuo energiakustannusten säästönä takaisin kustannusoptimaaliselle tasolle viritetyn vaatimuksen mukaisen ratkaisun marginaalikustannusta kuin hyvin harvoissa tapauksissa, jos siis jotain suurempaa korjausta jostain oudosta syystä tuollaiseen rakennukseen tehtäisiin (kustannusoptimaalisuuslaskennassa tarkastelujaksot ovat 20 ja 25 vuotta).

⁵² Ympäristöministeriön asetus rakennuksen kosteusteknisestä toimivuudesta (782/2017)

⁵³ Ks. myös MRL 171 ja 175 §.

4.2.9 Isännöitsijäntodistuksen tiedot purkavan uusrakentamisen hankkeen aikana

Asunto-osakeyhtiölain (AOYL 7:27 §) sekä osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksista annetun valtioneuvoston asetuksen (VNA 5 §) mukaan isännöitsijäntodistuksessa on oltava yhtiön kiinteistöstä ja rakennuksesta kunnossapitotarveselvitys ja mahdollinen kunnossapitosuunnitelma sekä sellaiset yhtiökokouksen päättämät tai hallituksen ehdottamat korjaukset ja muutokset, jotka voivat olennaisesti vaikuttaa osakehuoneistojen käyttöön tai käyttökustannuksiin.

Työryhmän muistiossa ja hallituksen esityksessä on tarpeen selventää, että purkavasta lisärakentamisesta on em. säännösten perusteella mainittava isännöitsijäntodistuksessa viimeistään siitä lähtien, kun yhtiössä suunnitellaan purkavaa lisärakentamista.⁵⁴ Lisäksi isännöitsijäntodistuksessa on oltava tavalliseen tapaan kunnossapitotarveselvitys (isännöitsijäntodistuksen lukijalle on annettava ajantasaiset tiedot myös ennen purkamista eteen tulevista esim. huoneiston ja rakennuksen käyttöä rajoittavista tai lisäkustannuksia aiheuttavista kunnossapitotarpeista).

4.2.10 Purkavan uusrakentamisen toteuttaminen

Hallituksen ja isännöitsijän on AOYL:n yleisten periaatteiden mukaisesti huolehdittava purkavaa lisärakentamista koskevan yhtiökokouksen päätöksen täytäntöönpanosta. Jos purkava lisärakentaminen toteutetaan siten, että osakkaat myyvät osakkeensa takaisinosto-oikeudella, osakkaiden pitäisi voida nimetä ainakin asuntokauppalakia vastaava rakennustyön tarkkailija ja tilintarkastaja (Asuntokauppalain 2:21–22 §).⁵⁵

⁵⁴ AOYA:n mukaan isännöitsijäntodistuksessa on kunnossapitotarveselvityksen lisäksi mainittava, jos yhtiöllä on yhtiökokouksen hyväksymä suunnitelma rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapidosta ja uudistamisesta, ja mahdollisen suunnitelman pääasiallinen sisältö. Lisäksi isännöitsijäntodistuksessa on mainittava sellaiset yhtiön päättämät tai hallituksen ehdottamat korjaukset ja muutokset, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttöön tai käyttökustannuksiin. Jos toimenpiteestä ei ole vielä päätöstä, on ilmoitettava hallituksen ehdotus. Selvitys- tai suunnitteluvaiheesta olevista hankkeista annettavien tietojen osalta todistuksen antaja ei tietenkään vastaa siitä, että yhtiökokous päättää tai hanke toteutuu kaavaillulla tavalla. Purkavan uusrakentamisen osalta isännöitsijäntodistuksessa tulisi esim. mainita yhtiössä käynnissä olevista tai valmistuneista hankkeista koskevista selvityksistä (laatu ja laajuus) ja mahdolliset yhtiössä vireillä olevat jatkotoimenpiteet. Isännöitsijäntodistuksen tietosisältö voisi olla esim. seuraavan kaltainen: ”Talo-yhtiössä on teetetty esiselvitys yhtiön rakennusten tilasta ja purkavan uusrakentamisen edellytyksistä. Selvityksen on laatinut X Oy. Yhtiön hallitus on viemässä yhtiökokouksen päätettäväksi esityksen asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 39 §:ssä tarkoitetun suunnitelman valmistelemisen käynnistämiseksi.”

⁵⁵ Mahdollinen asuntokauppalain tarkistustarve selvitetään jatkovalmistelussa.

4.3 Pääasialliset ehdotukset

Työryhmä ehdottaa, että asunto-osakeyhtiön yhtiökokous voi päättää 4/5-osan määräenemmistöllä sellaisesta purkavan uusrakentamisen hankkeesta, jossa osakkaiden yhdenvertaisuusperiaate toteutuu eikä osakkeiden tuottamaa osakehuoneiston hallintaoikeutta ja muita osakkeiden yhtiössä tuottamia oikeuksia ja velvollisuuksia muuteta. Tällaisen purkavan uusrakentamisen hankkeen toteutukseen sovellettaisiin taloyhtiön tarkoituksesta johtuvaa yleistä rajoitusta liiketoimintariskin ottamiseen siten, että taloyhtiön toteuttaman lisärakentamisen osalta riskin ottaminen olisi mahdollista vain kaikkien osakkaiden suostumuksella.

Osittain purkavan uusrakentamisen hankkeesta asunto-osakeyhtiön yhtiökokous voisi päättää 2/3:n määräenemmistöllä kaikista annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista, jos päätöstä kannattavat myös hankkeen kohteena olevan osan osakkaiden äänistä laskettava 4/5:n enemmistö ja edellä mainitut yhdenvertaisuusperiaatetta, huoneiston hallintaoikeutta ja muita oikeuksia ja velvollisuuksia koskevia vaatimuksia noudatetaan.

Työryhmä ehdottaa, että purkavasta uusrakentamisesta olisi laadittava suunnitelma, jonka tietojen perusteella osakkaat voisivat kattavasti arvioida purkavaa uusrakentamista koskevan päätöksen edellytysten toteutumista sekä hankkeen vaikutuksia asumis- ja muiden tilantarpeidensa järjestämiseen. Lisäksi suunnitelmassa annettaisiin riittävät tiedot osakkaiden ja yhtiön velkojien aseman arvioimiseksi. Taloyhtiön olisi nimettävä yksi tai useampi riippumaton asiantuntija antamaan lausunto suunnitelmasta. Suunnitelma ja siitä annettu lausunto sekä kutsu purkavasta uusrakentamisesta päätävään yhtiökokoukseen olisi työryhmän ehdotuksen mukaan toimitettava osakkeenomistajille viimeistään kaksi kuukautta ennen kokousta.

Purkavaan uusrakentamiseen ja muihin osakkaiden kannalta olennaisiin yhtiön sopimuksiin ja oikeustoimiin mahdollisesti liittyvien eturistiriitatilanteiden hallitsemiseksi yhtiön päätöksenteossa työryhmä ehdottaa, että voimassa olevan lain esteellisyssäänökset korvataan uusilla säännöksillä lähipiiritoimia koskevasta yhtiökokouksen ja hallituksen päätöksenteosta. Ehdotukset vastaavat sisällöltään osakeyhtiölakiin ehdotettavia lähipiiritoimia koskevia säännöksiä. Säännöksiä sovellettaisiin kaikkeen yhtiön lähipiiritoimia koskevaan päätöksentekoon.

Purkavaa uusrakentamista vastustavan osakkeenomistajan ensisijaiseksi oikeussuojakeinoksi työryhmä ehdottaa oikeutta vaatia osakkeiden lunastamista käypään hintaan määräajassa yhtiökokouksen päätöksestä. Osakkeiden käyvän hinnan arvioinnissa otettaisiin huomioon niiden tuottama osakehuoneiston hallintaoikeus sekä muut osakkeiden yhtiössä tuottamat oikeudet ja velvollisuudet. Tarvittaessa lunastusta koskevat riidat käsiteltäisiin kiireellisenä yhtiön kotipaikan yleisessä tuomioistuimessa. Lisäksi

yhtiökokouksen päätöstä moitekanteella vastustavan osakkaan oikeudenkäyntikuluriskiä ehdotetaan rajoitettavaksi siten, että yhtiö vastaa lähtökohtaisesti omista oikeudenkäyntikuluistaan.

Purkavan uusrakentamisen hankkeiden edistämisen toisena keinona työryhmä ehdottaa lakiin uusia säännöksiä vähemmistöosakkeiden lunastamisesta käypään hintaan. Ehdotuksen mukaan lunastusoikeus olisi yli 90 % taloyhtiön osakkeista ja niiden tuottamista äänistä omistavalla osakkeenomistajalla silloin, kun yhtiön toiminnan jatkamisesta ja kunnossapidosta aiheutuisi osakkeenomistajille huomattavaa haittaa. Myös tällaisiin lunastustilanteisiin liittyvät riidat ehdotetaan käsiteltäväksi kiireellisenä yhtiön kotipaikan yleisessä tuomioistuimessa.

Kolmantena keinona ehdotetaan, että yhtiökokous voisi samalla 4/5:n määräenemmistöllä päättää taloudellisesti ja huoneistojen käytettävyyden kannalta arvioiden korjauskelvottoman rakennuksen ja kiinteistön luovuttamisesta ja selvitystilasta yhtiön nettoomaisuuden jakamiseksi mahdollisimman pian osakkaille.

5 Ehdotuksen vaikutukset

Työryhmän kuulemien asiantuntijoiden arviot purkavan uusrakentamisen potentiaalista poikkeavat toisistaan huomattavasti (esim. pääkaupunkiseudulla tietyillä kohdealueilla 10–50 % 1960–80-luvuilla rakennetusta asuntokannasta). Tästä huolimatta purkavalla uusrakentamisella arvioidaan olevan kasvavilla kaupunkiseuduilla merkittäviä vaikutuksia asunto-osakeyhtiöiden ja asunto-osakkeenomistajien sekä näiden velkojien, kaupunkien sekä eri tavoin toimivien rahoittajien, rakennuttajien ja rakentajien kannalta. Vaikutusten suuruusluokka riippuu asunto-osakeyhtiölain sääntelyn lisäksi siitä, miten esimerkiksi maankäyttöön ja kaavoitukseen, taloyhtiön ja osakkaiden verotukseen sekä muihin hankkeen toteutuksen reunaehtoihin liittyviä säännöksiä ja käytäntöjä tullaan kehittämään ja miten purkavan uusrakentamisen markkinat kehittyvät.

Asunto-osakeyhtiöiden kannalta purkava uusrakentaminen tarjoaa uuden keinon toteuttaa ja rahoittaa taloyhtiöiden mittavia peruskorjauksia ja -parannuksia. Käytännössä tällaisia mahdollisuuksia on tarjolla ennen kaikkea sellaisille kasvavien kaupunkiseutujen taloyhtiöille, joiden matalalla tehokkuudella rakennetut rakennukset sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien varrella (ks. työryhmän kuulemien asiantuntijoiden arviot tällaisista alueista kohdassa 2.7, ”Purkava uusrakentaminen nykyisin”).

Purkavaa uusrakentamista sekä taloyhtiön kiinteistön, rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutusta koskevan päätöksenteon helpottaminen voi johtaa myös siihen, että taloyhtiöiden peruskorjauksia lykätään näiden toimintavaihto-ehtojen käyttämisen helpottamiseksi.

Osakkaiden kannalta purkavan lisärakentamisen vaikutukset liittyvät sekä asumisen rahoittamiseen, että osakehuoneiston käytettävyyteen ja pysyvyyteen, asumiseen liittyvien palvelujen saatavuuteen ja laajemmin asuinympäristön viihtyisyyteen. Koska purkavan uusrakentamisen kannattavuus käytännössä edellyttää taloyhtiön tontin rakennustehokkuuden lisäämistä usein moninkertaiseksi, on purkavalla uusrakentamisella käytännössä huomattava vaikutus asuinympäristöön. Purkavan uusrakentamisen vaikutus osakkaan henkilökohtaiseen talouteen on merkittävä, joskaan se ei välttämättä olennaisesti poikkea purkavan uusrakentamisen vaihtoehtona olevien kunnossapitotöiden yhteenlasketuista kustannuksista pidemmällä aikavälillä.

Eri ikäisillä ja eri elämäntilanteissa olevilla osakkailla on käytännössä huomattavasti toisistaan poikkeavia yksilöllisiä asumistarpeita ja taloudelliset mahdollisuudet, jotka ehdotetaan otettavaksi huomioon sekä osakehuoneiston hallintaoikeuden säilymistä, että päätöksenteon 4/5-osan määränemmistöä koskevilla vaatimuksilla.

Toteuttamistavasta riippuen purkavaan uusrakentamiseen voi myös liittyä väistöasumisen tai muun väliaikaisen tilan järjestämisen tarve, joka käytännössä usein johtaa siihen, että osakkaat suostuvat uuden osakehuoneiston sijasta muuhun käyvän arvon mukaiseen vastikkeeseen ("kertakorvaus") tai vaativat osakkeidensa lunastamista käypään hintaan.

Asunto-osakeyhtiön sijoittajaosakkaalle purkava uusrakentaminen voi toteutustavasta riippuen johtaa tai olla johtamatta vuokratuoton väliaikaiseen katkeamiseen. Työryhmän kuulemien asiantuntijoiden ja seurantaryhmän keskusteluissa on käynyt ilmi, että sijoittajaosakkaat arvioivat usein asunto-osakeyhtiön kunnossapitotöiden toteuttamisen kustannuksia ja hyötyjä asukasosakkaita pidemmällä aikajänteellä.

Kaupunkien ja rakennetun ympäristön kehittämisen kannalta kaupunkirakenteen tiivistämiseksi tehtävällä täydennysrakentamisella (purkava lisärakentaminen mukaan lukien) voidaan kehittää alueita kokonaisvaltaisesti, minimoida infrastruktuuri- ja liikkekustannuksia, lisätä tuottavuutta, parantaa ekologista kestävyyttä sekä kohentaa alueiden (erityisesti vanhat lähiöt) identiteettiä ja imagoa. Lisäksi purkavalla uusrakentamisella voidaan vastata asuntotuotannon tarpeeseen kasvavilla ja kehittyvillä alueilla. Työryhmän kuulemien asiantuntijoiden mukaan purkavan uusrakentamisen hankkeissa on käytännössä (mm. yhteistyössä kunnan kanssa) arvioitu mahdollisuuksia toteuttaa asuinhuoneistojen lisäksi myös asukkaille tarjottavien palveluiden järjestämiseen tarvittavia tiloja.

Rakennusmarkkinoiden ja -rahoituksen osalta purkavalla uusrakentamisella voi olla merkitystä sekä uudistuotannon ja -korjausrakentamisen määrän ja laadun, sekä alalla toimivien yritysten kannalta. Purkavan uusrakentamisen myötä voi käytännössä syntyä ja yleistyä uudenlaisia malleja kiinteistökehityshankkeiden rahoittamiselle ja toteuttamiselle.

Kiinteistön luovutuksesta ja selvitystilasta sekä purkavasta uusrakentamisesta päättävän yhtiökokouksen kokouskutsun, vähemmistöosakkeiden lunastusoikeuden ja -velvollisuuden, uskotun miehen määräämisen sekä uskotun miehen selvityksen rekisteröinti kaupparekisteriin lisää Patentti- ja rekisterihallituksen työmäärää jossakin määrin. Käytännössä vastaavat toiminnot ovat käytössä osakeyhtiöiden osalta.

Teknologian Tutkimuskeskus VTT Oy arvioi oikeusministeriön toimeksiannosta työryhmän ehdotuksen vaikutuksia asunto-osakeyhtiöiden erilaisiin asukas- ja osakasryhmiin, kunnossapitoon ja rakennuskannan kehittämiseen, asunto- ja asuntotuotannon markkinoihin sekä alueiden kehittämiseen, suunnitteluun ja ympäristöön (arvio valmistuu ja julkaistaan elokuussa 2018). Purkava lisärakentaminen -työryhmä on seurannut ja kommentoinut vaikutusarvion laatimista keväällä 2018 ja työryhmän jäsenet osallistuvat

myös vaikutusarvion tekemisen ohjaukseen kesällä 2018. Lakiehdotuksen vaikutusarviota täydennetään jatkovalmistelussa lausuntopalautteen ja VTT:n selvityksen perusteella.

Ehdotuksen jatkovalmistelussa on selvitettävä, miten ehdotettavia uusia purkavan uusrakentamisen ja kiinteistön ja rakennuksen luovuttamisen keinojen käyttöä seurataan ja tilastoidaan siten, että uudet sääntelyn vaikutusten arviointia voidaan jatkaa.

6 Asian valmistelu

Oikeusministeriössä laadittiin tammikuussa 2017 valmistunut [arviomuistio](#) asunto-osa-
keyhtiöiden purkavasta lisärakentamisesta ja asunto-osakeyhtiölain muutostarpeesta.
Arviomuistiosta järjestettiin lausuntokierros 30.1.–31.3.2017 ja saaduissa [lausunnoissa](#)
pääosin kannatettiin purkavan lisärakentamisen sääntelyn valmistelua.

Oikeusministeriö asetti 2.10.2017 työryhmän valmistelemaan ehdotusta asunto-osake-
yhtiölain muuttamisesta purkavan lisärakentamisen helpottamiseksi. Työryhmän toi-
meksiannon tavoitteena oli purkavaa lisärakentamista koskevan asunto-osakeyhtiön
päätokeenteon helpottaminen siten, että samalla turvataan kunkin osakkaan asuminen,
asuntovarallisuuden arvo ja muut asunto-osakkeiden tuottamat oikeudet, mukaan lu-
kien vakuudenhaltijoiden oikeudet.

Työryhmän tehtävänä on ollut valmistella hallituksen esityksen muotoon laadittu ehdo-
tus asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta sekä asuin- että liike- ja muita tiloja koskevan
sääntelyn osalta siten, että asunto-osakeyhtiö voi ainakin pääsääntöisesti päättää pur-
kavasta lisärakentamisesta määränemistöpäätöksellä. Työryhmän toimeksiannossa
purkavaa lisärakentamista koskevan sääntelyn keskeisiksi päälinjoiksi asetettiin myös,
että osakkaat saavat yhtiön päätöksenteon ja oman asemansa arvioinnin kannalta tar-
peelliset tiedot riittävän ajoissa ennen päätöksentekoa ja että vähemmistöön jäävät
osakkaat voivat vaatia osakkeidensa lunastamista käypään hintaan. Asunto-osakeyh-
tiölain muutosten lisäksi työryhmän toimeksiantoon kuului valmistella ehdotukset myös
sellaisista asunto-osakeyhtiölain muutoksiin välittömästi liittyvistä seurannaismuutok-
sista, joita se pitää tarpeellisenä hankkeen tavoitteiden saavuttamiseksi. Lisäksi työryh-
män tehtävänä on ollut selvittää sitä, milloin purkava rakentaminen voidaan toteuttaa
kunnossapitotyönä rakennuksen tuhoutumisen vuoksi.

Työryhmä kokoontui toimikautensa (2.10.2017–30.4.2018) aikana yhteensä 15 kertaa.
Pysyvien asiantuntijoiden lisäksi työryhmä on kuullut toimikautensa aikana kaupunkien,
pankkien ja muiden rahoittajien, rakennusliikkeiden sekä kiinteistönarvioitsijoiden edus-
tajia (ks. liite) sekä ollut yhteydessä Patentti- ja rekisterihallitukseen mahdollisten kaup-
parekisteriprosessien kehitystarpeiden suhteen seurannut osakehuoneistorekisterijär-
jestelmän valmistelua purkavan uusrakentamisen kannalta. Työryhmän seurantaryhmä
on kokoontunut toimikautensa aikana kolme kertaa.

Oikeusministeriö on tilannut VTT:ltä työryhmän ehdotuksesta vaikutusarvion, joka val-
mistuu elokuussa 2018.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1 Lakiehdotusten perustelut

Asunto-osakeyhtiölaki

1 luku

Lain soveltamisala ja asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet

11 a §. Lähipiiri. Pykälässä säädetään lähipiirimääritelmästä. Lähipiirin määritelmää sovelletaan osakkaiden kannalta olennaisia, yhtiön tavanomaisesta toiminnasta tai kaupallisista ehdoista yhtiön vahingoksi poikkeavia yhtiön ja sen lähipiiriin kuuluvan välisiä sopimuksia ja muita oikeustoimia koskevaan yhtiökokouksen, hallituksen ja isännöitsijän päätöksentekoon, josta ehdotetaan säädettäväksi 6 luvun 15 §:ssä ja 7 luvun 4 ja 17 §:ssä. Lisäksi lähipiirin määritelmää sovelletaan voimassa olevan lain mukaisesti lähipiirilainoista ja omista osakkeista AOYL:n mukaan annettaviin tilinpäätöstietoihin (8 luvun 6 ja 8 §) sekä yhtiön johtoon kuuluvan ja yhtiön osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuuta koskevaan tuottamusolettamaan, josta säädetään voimassa olevan AOYL:n 24 luvun 1 §:n 3 momentissa ja saman luvun 2 §:n 2 momentissa. Tilinpäätösvaatimusten ja vahingonkorvausvastuun kohdalla ei oteta huomioon lähipiiritöimen olennaisuusvaatimusta. Kirjanpitoasetuksessa (jäljempänä KPA) säädetty lähipiiritöimia koskeva tietojenantovelvollisuus on jonkin verran laajempi. KPA koskee myös tytäryhtiön lähipiiritöimia emoyhtiön lähipiiriin kuuluvien kanssa ja kirjanpitolain (jäljempänä KPL) mukainen lähipiiri on huomattavan vaikutusvallan osalta laajempi (ml. alle 20% omistettun yhtiön liiketoiminnan ja rahoituksen johtamiseen perustuva huomattava vaikutusvalta)

Pykälän 1 momentissa säädetään kaikkiin asunto-osakeyhtiöihin sovellettavan lähipiirin määritelmän pääsäännöstä, jonka mukaan yhtiön lähipiiriin kuuluvat

- yhtiön ja sen emoyhtiön, sisaryhtiön ja tytäryhtiön toimielinten jäsenet
- yhtiössä määräysvaltaa käyttävä osakas ja huomattavaa vaikutusvaltaa käyttävät osakkaat ja yhtiön emo-, sisar- ja tytäryhteisöt,

- kaikkien edellä mainittujen ihmisten avio- ja avopuolisot, omat ja puolison huollettavat lapset ja omat ja puolison vanhemmat, sekä
- muut yhteisöt ja säätiöt, joissa edellä mainitut henkilöt yksin tai yhdessä käyttävät määräysvaltaa.

Momentin 1 ja 3 kohdassa sekä 2 momentissa on otettu nimenomaisesti huomioon, että isännöitsijäksi voidaan lain 7 luvun 20 §:n 2 momentin mukaan valita rekisteröity yhteisö. Tällöin saman luvun 21 §:ssä tarkoitetun päävastuullisen isännöitsijän katsotaan kuuluvan yhtiön lähipiiriin.⁵⁶

Momentin 2 kohdassa määräysvalta perustuu enemmistöomistukseen tai huomattavaan omistukseen ja yhtiön tosialliseen johtamiseen (ks. myös KILA 1829/2008). Tämä kohta ei sovellu pelkästään sillä perusteella, että kaksi tai useampi osakasta sopii ennen yhtiökokousta tai sen aikana käsiteltävien asioiden suhteen samansuuntaisesta äänestyskäyttäytymisestä tai kaksi tai useampi osakasta on valtuuttanut saman edustajan käyttämään äänioikeuttaan samansuuntaisesti.

Momentin 4 kohdan aviopuolisoa koskevaa säännöstä sovelletaan myös henkilöihin, jotka ovat rekisteröidystä parisuhteesta annetussa laissa (950/2001) tarkoitetussa parisuhteessa (ks. mainitun lain 8 §:n 4 momentti). Muuta yhteisö- ja kirjanpitolainsäädäntöä vastaavasti osakkeenomistajan mahdollisen edunvalvojan ei yksin tämän tehtävänsä perusteella katsota kuuluvan osakkeenomistajan, johdon tai yhtiön lähipiiriin.

Ehdotetussa lähipiirin määritelmässä ei ole otettu huomioon kaikkia mahdollisia yhtiön toiminnan organisaatio- ja toimintamalleja, koska lähipiirimääritelmän on oltava niin selvä, että yhtiön johtoon kuuluvat ja muut yhtiön puolesta toimivat sekä toimien vastapuolet voivat käytännössä soveltaa määritelmää päivittäisessä toiminnassa. Määritelmä ei koske muun kuin lakiin perustuvan toimielimen jäsenenä yhtiön toimintaan osallistuvia eikä yhtiön ulkoistamien toimien palveluntarjoajia ja näiden palveluksessa olevia. Tällaisia voivat olla esimerkiksi ulkoistettua hallintopalvelua yhtiölle tarjoavat yritykset, kuten kirjanpito- tai asianajotoimisto ja niiden johto. Tällaisena ulkoistetun palvelun tarjoajana ei pidetä AOYL:ssa tarkoitetuksi isännöitsijäksi valittua isännöintiyritystä eikä hallituksen jäseneksi valittua hallitusammattilaista.

⁵⁶ Työryhmällä ei ollut aikaa selvittää, miten isännöintiyhteisön pääomistajat ja johdon jäsenet tulisi ottaa huomioon AOYL:n lähipiirisääntelyssä. Käytännössä tiettävästi AOYL:ssa tarkoitetuksi päävastuulliseksi isännöitsijäksi nimitään yleensä isännöintiyrityksen toimitusjohtaja, jolloin hän kuuluu ehdotuksen mukaiseen lähipiiriin. Toisaalta isännöintiyrityksessä määräysvaltaa tai huomattavaa vaikutusvaltaa käyttävä isännöintiyrityksen osakas taikka isännöintiyrityksen sisäisen työnjaon perusteella esim. asiakastaloyhtiön teknisestä isännöinnistä vastaava isännöintiyrityksen työntekijä eivät kuulu asiakastaloyhtiön lähipiiriin.

Lähipiiriin kuuluva ihminen, yhteisö ja säätiö voi olla kotimainen tai ulkomainen.

Ehdotuksen mukaan hallituksen on huolehdittava johdon tehtäviä koskevien yleisten säännösten (luvun 11 § ja 7 luvun 2 §) perusteella yhtiön hallinnon, toiminnan ja sisäisen valvonnan järjestämisestä siten, että hallituksen jäsenet, isännöitsijä tai sopimussuhteissa olevat henkilöt eivät voi olla päättämässä itselleen tulevista kokonaan tai osittain vastikkeettomista taloudellisista eduista ja että näiden palveluksista maksettavat palkkiot eivät ylitä käypää hintaa. Yhtiöjärjestyksessä ja yhtiön sisäisillä päätöksillä voidaan edelleen laajentaa lähipiirin määritelmää.

Yhtiön kannalta 6 luvun 15 §:ssä ja 7 luvun 4 §:ssä tarkoitetulla tavalla epätavallisen toimen kohdalla yhtiön johdolla voi olla yleisen lojaliteetti- ja huolellisuusvelvollisuuden (1 luvun 11 §) perusteella velvollisuus erikseen selvittää, kuuluuko toimen osapuoli yhtiön lähipiiriin esimerkiksi sukulaisuus- tai omistussuhteiden kautta.⁵⁷ Ehdotuksen lähtökohtana on, että yhtiön lähipiiriin kuuluvan on itse otettava huomioon lähipiirisuhde sillä uhalla, että toimen peruuttamista voidaan myöhemmin vaatia sillä perusteella, että yhtiön edustajat ovat ylittäneet kelpoisuutensa.

Ehdotus poikkeaa voimassa olevan lain mukaan esteellisyyden aiheuttavan suhteen määritelmästä siten, että ehdotuksen mukaan lähipiiritoimia koskevia erityisiä päätösvaatimuksia sovelletaan myös silloin, kun yhtiön osakas tai johtoon kuuluva tai näiden lähipiiriin kuuluva käyttää määräysvaltaa toimen toisena osapuolena olevassa yhteisössä tai säätiössä tai toimen osapuolella on yhteisössä määräysvaltaa vähäisempää vähintään 20% omistus- tai ääniosuutta vastaava huomattava vaikutusvalta. Toisaalta lähipiirin laajennusten vaikutusta yhtiön päätöksentekoon tasapainottaa se, että lähipiiriin kuuluvakin saa yleensä äänestää ja päätökseen vaaditaan kaikista annetuista äänistä laskettava enemmistön lisäksi vastaava enemmistö muiden kuin lähipiirisuhteessa toimeen olevien osakkaiden antamista äänistä.

Pykälän 2 momentissa säädetään selvyyden vuoksi siitä, milloin päätöksentekoon osallistuva osakkeenomistaja, hallituksen jäsen ja varajäsen ja isännöitsijä ja hänen sijaisensa (tytäryhteisössä myös toimitusjohtaja ja tämän sijainen) on lähipiiritoimeen suoraan tai välillisesti sellaisessa suhteessa, että päätöksentekoon on sovellettava 6 ja 7 lukuihin ehdotettavia erityisiä päätösvaatimuksia.

⁵⁷ Yleensä riittää sen kysyminen toimen osapuolelta, onko hän yhtiön johtoon kuuluvan taikka määräysvaltaa tai huomattavaa vaikutusvaltaa yhtiössä käyttävän osakkaan perheenjäsen tai edellä mainittujen määräysvallassa oleva yritys.

11 b §. Määräysvalta ja huomattava vaikutusvalta. Pykälään ehdotetaan lain luettavuuden helpottamiseksi nimenomaisia säännöksiä siitä, mitä luvun 11 a §:ssä tarkoitetaan määräysvallalla ja huomattavalla vaikutusvallalla. Pykälä vastaa sisällöltään kirjanpitolain 1 luvun 5 §:ssä tarkoitettua määräysvaltaa ja poikkeaa osittain huomattavan vaikutusvallan osalta saman luvun 8 §:ssä tarkoitettua omistus- ja ääniosuutta toisessa yhteisössä tai säätiössä. Määräysvalta perustuu siten enemmistöön yhteisön osakkeiden tai osuuksien tuottamasta äänimäärästä taikka oikeuteen nimittää tai erottaa enemmistö yhteisön tai säätiön jäsenistä hallituksessa tai vastaavassa toimielimessä. Myös yhteinen johtaminen ja muu tosiasiallisen määräysvallan käyttäminen täyttävät määräysvallan tunnusmerkit (KILA 1829/2008). Huomattava vaikutusvalta määritellään pääosin KPL 1:8 §:ää vastaavasti siten, että se edellyttää 20–50 %:n osuutta äänivaltaasta tai vastaavaa osuutta osakkeista tai osuuksista. Ääniosuutta laskettaessa otetaan huomioon myös se omistus, joka kirjanpitovelvollisella on yhdessä tytäryritystensä kanssa tai pelkästään niiden kautta.

Määräys- ja vaikutusvaltasuhdetta arvioidaan päätöshetken tilanteen mukaan. Lähipiirisuhteen kannalta määräysvalta- ja vaikutusvaltasuhteen jatkuvuudella ei ole samaa merkitystä kuin KPL:ia sovellettaessa, koska AOYL:n lähipiirisäännösten soveltamisen kannalta olennaista on se, onko mahdollinen eturistiriita olemassa lähipiiritoimen tekoaikana. Toisaalta omistus-, äänivalta- taikka nimitys- erottamisoikeudesta luopuminen tai vähentäminen tilapäisesti lähipiiritoimesta päättämisen ajaksi ei rajoita lähipiirisäännösten soveltamista.

Pykälän *1 momentissa* kohdeyrityksellä tarkoitetaan 11 a §:n 1 momentin 2 kohtaa sovellettaessa kyseistä asunto-osakeyhtiötä ja 5 kohtaa sovellettaessa sellaista muuta yhteisöä ja säätiötä jossa määräysvalta on asunto-osakeyhtiössä määräysvaltaa tai huomattavaa vaikutusvaltaa käyttävällä tai asunto-osakeyhtiön tai sen tytäryhteisön hallituksen jäsenellä, isännöitsijällä, toimitusjohtajalla tai näiden perheenjäsenellä tai näiden määräysvallassa olevalla yhteisöllä tai säätiöllä. Pykälän *1 momentin 1 kohdassa* jäsenyyden (ja osuuksien) tuottamalla äänimäärän enemmistöllä tarkoitetaan äänten enemmistöä osuuskunnassa, yhdistyksessä tai vastaavassa henkilöyhteisössä, yhtiösopimukseen perustuvalla äänten enemmistöllä tarkoitetaan äänivaltaa henkilöyhtiössä (avoin yhtiö ja kommandiittiyhtiö) ja sääntöihin perustuvalla äänten enemmistöllä tarkoitetaan äänivaltaa säätiössä tai vastaavassa oikeushenkilössä. Muuhun sopimukseen perustuvalla äänten enemmistöllä tarkoitetaan osakas- tms. sopimukseen perustuvaa äänivaltaa erilaisissa oikeushenkilöissä. Momentin *2 kohdassa* nimitys- ja erottamisoikeudella tarkoitetaan yhtiöjärjestykseen, sääntöihin tai sopimukseen perustuvaa tällaista oikeutta yhteisössä tai säätiössä, jossa tällaisen määräysvallan käyttäjällä ei ole välttämättä lainkaan omistusta kohdeyrityksessä.

Momentin 3 kohdassa tarkoitetaan yritystä, jota johdetaan tytäryrityksen tavoin, vaikkei niihin ole omistuksellista tai jäsenyyteen perustuvaa yhteyttä. Määräysvaltaa arvioitaessa korostuu näin ”asia ennen muotoa” -periaate, jolloin kaikki järjestelyyn liittyvät seikat tulee selvittää ja arvioida tapauskohtaisesti ja kokonaisuutta painottaen (kirjanpitolautakunnan lausunto 1775/2006 sisältöpainotteisuuden periaatteen soveltamisesta tilinpäätöksessä). Kysymys siitä, täyttyvätkö kohdassa säädetyt edellytykset asianomaisessa yrityksessä, koskee luonteeltaan näyttöä tosiasiallisista olosuhteista. Kokonaisuutena arvioiden ne saattavat myös puhua tällaisen määräysvaltasuhteen olemassaoloa vastaan (HE 89/2015 vp s. 35). Tämä kohta ei sovellu pelkästään sillä perusteella, että kaksi tai useampi osakasta sopii ennen yhtiökokousta siinä käsiteltävien asioiden suhteen samansuuntaisesta äänestyskäyttäytymisestä.

Pykälän 2 momentissa huomattava vaikutusvalta poikkeaa osin KPL 1 luvun 8 §:stä. KPL:sta poiketen huomattava vaikutusvalta ei ehdotuksen mukaan voi syntyä asunto-osakeyhtiön toiminnan tai rahoituksen johtamiseen liittyvän vaikutusvallan perusteella, koska asunto-osakeyhtiössä yleistöimivalta on yhtiökokouksella ja rahoitus perustuu osakkailta perittäviin yhtiövastikkeisiin.

Pykälän 3 momentista ilmenee, että omistukseen, yhtiöjärjestykseen, sääntöihin tai sopimukseen perustuva määräysvalta voi olla suoran määräysvaltasuhteen lisäksi välillistä siten, että määräysvaltaa käytetään esimerkiksi tytäryhtiöiden kautta. Pykälän 4 ja 5 momenttiin ehdotetaan selvyiden vuoksi KPL 1 luvun 5 §:n 2 ja 4 momenttia vastavia säännöksiä osakkeenomistajan ääni- ja omistusosuuden sekä kohdeyrityksen kokonaisuäänimäärän laskemisesta.

6 luku

Yhtiökokous

15 §. Yhtiökokouksen päätös lähipiiritoimesta. Pykälän säännöksillä ehdotetaan korvattavan voimassa olevan lain osittain puutteelliset esteellisyysäännökset. Lisäksi ehdotetaan pykälän otsikon muuttamista uusia säännöksiä vastaavasti. Voimassa olevan lain mukaisesti yhtiökokouksen päätösvalta lähipiiriasioissa määräytyy luvun 2 §:n pääsäännön perusteella. Toimivallan jaosta ja lähipiiritoimen ja lähipiirin määritelmistä seuraa, että yhtiökokous lähtökohtaisesti päättää lähipiiriasiasta tässä pykälässä säädettävällä tavalla, kun sillä on muutenkin päätösvalta vastaavassa asiassa, jonka osapuolina ei ole lähipiiriin kuuluvia ja toimi tai ehdot ovat epätavanomaisia. Tällaisia asioita ovat lähtökohtaisesti yhtiön koko ja toiminta huomioon ottaen ovat epätavalliset tai laajakantoiset asiat sekä asiat, jotka vaikuttavat olennaisesti osakkaan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämiseen tai osakkaan velvollisuuteen maksaa yhtiövastiketta tai muihin osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämisestä

aiheutuviin kustannuksiin. Tällainen asia on esimerkiksi päätös yhtiön kiinteistön tai rakennuksen tai sen osan luovuttamisesta yhtiön lähipiiriin kuuluvalla taholla. Tällainen asia voi olla myös urakkasopimus tai muu hankinta yhtiön lähipiiriin kuuluvalla taholta. Lisäksi tällaisia asioita ovat hallituksen jäsenten palkitseminen ja lähipiiriläisille suunnattu tai heitä muuten hyödyttävä osakeanti, suunnattu osakepääoman korotus, omien osakkeiden suunnattu hankinta ja lunastus, osinko ja muu varojenjako tai osakepääoman alentaminen tai omien osakkeiden lunastus sekä sellainen sulautuminen tai jakautuminen, jonka toinen osapuoli on yhtiön lähipiiriin kuuluvan tai kuuluvien määräysvallassa. Lähipiiritoimen tuleminen yhtiökokouksen päätettäväksi voi perustua myös yhtiöjärjestykseen ja suppean osakspiirin yhtiön kaikkien osakkaiden yksimieliseen päätökseen hallitukselle yleensä kuuluvan asian ottamisesta yhtiökokouksen päätettäväksi.

Ehdotetun 7 luvun 7 §:n 2 momentin perusteella hallitus voi siirtää yleistöimivaltaansa kuuluvan asian yhtiökokouksen päätettäväksi. Viimeksi mainittu voi olla tarpeen esimerkiksi silloin, kun enemmistö hallituksen jäsenistä on lähipiirisuhteessa lähtökohtaisesti hallituksessa päätettävään asiaan.

Pykälä ehdotetaan muutettavaksi siten, että *1 momentin* mukaan yhtiön tavanomaisesta toiminnasta tai kaupallisista ehdoista yhtiön vahingoksi poikkeaviin, osakkaiden kannalta olennaisiin 1 luvun 11 a §:ssä tarkoitetun lähipiiriläisen kanssa tehtäviin sopimuksiin ja muihin oikeustoimiin (ks. voimassa olevan pykälän 1 momentin 1 kohta ja 2 momentti) sovelletaan momentin mukaista erityistä päätösvaatimusta. Olennaisuuden arvioinnissa huomioon otettavat seikat ehdotetaan määriteltäväksi 3 momentissa. Sama päätösmenettely koskee myös lähipiiriläiselle suunnattavaa osakeantia, varojenjakoja, sulautumista ja jakautumista. Sopimusperusteisesti toteutettavaa purkavaa uusrakentamista ei tarvitse erikseen mainita, koska tällainen sopimus poikkeaa aina yhtiön tavanomaisesta toiminnasta.

Ehdotuksesta käy voimassa olevaan lakiin verrattuna selvemmin ja helpommin ennakoitavasti ilmi, minkä tyyppiset eturistiriidat otetaan huomioon (voimassa olevassa laissa: olennainen etu, joka saattaa olla ristiriidassa yhtiön edun kanssa) ja kenen kanssa tehtävää sopimusta tai oikeustointia äänestysrajoitus koskee (voimassa oleva laki: "yhtiön ja kolmannen välinen --- asia").

Momentissa määritellään sellaiset yhtiön ja sen lähipiiriin kuuluvan väliset olennaiset sopimukset, muut oikeustoimet ja yhtiöoikeudelliset toimet, joihin sovelletaan momentin erityisiä päätösvaatimuksia. Määritelmä kattaa sellaiset yhtiön lähipiiritoimet, jotka poikkeavat yhtiön tavanomaisesta toiminnasta tai joita ei tehdä tavanomaisin kaupallisin

ehdoin yhtiön eduksi.⁵⁸ Määritelmää sovelletaan yhtäältä yhtiön tekemiin sopimuksiin ja muihin oikeustoimiin ja toisaalta AOYL:ssä säänneltäviin yhtiöoikeudellisiin toimiin, kuten yhtiön päätökseen lähipiiriläiselle suunnatusta annista, suunnatusta varojenjaosta tai sulautumisesta tai jakautumisesta. Ensin mainittuja oikeustoimia voivat olla esimerkiksi sopimukset isännöinnistä ja muista hallintopalveluista, huollosta, rakentamisesta, korjauksista, asennuksista ja hankinnoista. Käytännössä purkava uusrakentaminen on aina yhtiön tavanomaisesta toiminnasta poikkeava toimi, jonka tekemiseen sovelletaan momentin erityisiä päätösvaatimuksia.

Käytännössä sopimusehtojen tavanomaisuuden osoittamiseksi on yleensä välttämättöntä kilpailuttaa riittävällä tavalla ainakin sellaiset sopimukset, joille ei ole muuten tiedossa markkinahintaa ja muita -ehtoja ja joissa yhtiön sopimuspuolena voi olla yhtiön lähipiiriin kuuluva. Näissä tilanteissa kilpailutuksen sivuuttamiseen on yleensä perusteita vain, jos hankinta on arvoltaan vähäinen, yhtiön kaikki osakkaat siihen suostuvat tai on selvää, että tarjolla ei ole muita vartenotettavia sopimuskumppaneita esimerkiksi taloyhtiön sijainnin vuoksi.

Yhtiön päätökseen em. tavoin poikkeuksellisesta osakkaiden kannalta olennaisesta sopimuksesta tai muusta edellä mainitusta järjestelystä vaaditaan yleisen päätösvaatimuksen (esim. luvun 26 ja 27 § ja ehdotettu 38 §) mukaisen enemmistön lisäksi sama enemmistö niiden osakkaiden antamista äänistä, jotka eivät ole lähipiirisuhteessa päätettävään toimeen.

Näihin ja muihin lähipiiriläisten kanssa tehtäviin toimiin sovelletaan ehdotettavien erityisten päätös- ja julkistamisvaatimusten lisäksi edelleen AOYL:n 1 luvun yleisiä periaatteita (osakkaiden yhdenvertaisuus, johdon velvollisuudet ja yhtiön tarkoitus) ja laissa säänneltyjä oikeussuojakeinoja (ks. esim. AOYL 11:4 § sekä 23–25 luvut ja 27 luku).

Lähipiiriasiasta päätetään yhtiökokouksessa siten, että pätevän päätöksen edellytyksenä on kaikista kokouksessa annetuista äänistä laskettavan enemmistön tai määräenemmistön lisäksi sama enemmistö tai määräänemmistö niiden osakkaiden äänistä, jotka eivät ole 1 luvun 11 a–b §:n mukaisessa lähipiirisuhteessa päätettävään asiaan. Jälkimmäisessä äänten laskussa lähipiiri-toimeen nähden ulkopuolisena osakkaana ei pidetä lähipiiri-toimeen osallisen lähipiiriin kuuluvan lisäksi häneen 1 luvun 11 a §:n 2 momentin mukaisessa suhteessa olevaa osakasta. Jos päätökseen vaaditaan OYL:n

⁵⁸ AOYL:iin ehdotetaan selvyiden vuoksi mainintaa siitä, että erityissäännöksen soveltamista edellyttävällä poikkeamalla kaupallisista ehdoista tarkoitetaan poikkeamista yhtiön vahingoksi. Poikkeaminen yhtiön eduksi on asunto-osakeyhtiöissä myös käytännössä mahdollista, koska tällaista sopimusta yhtiölle tarjoava osakas voi hyötyä yhtiön kustannusten säästöstä edullisempien asumiskulujen kautta.

tai yhtiöjärjestyksen perusteella myös tietty osuus yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista, pätevän päätöksen edellytyksenä on, että kaikista kokouksessa edustetuista osakkeista laskettavan osuuden lisäksi päätöstä kannattavilla lähipiiritoimeen nähden ulkopuolisilla osakkailla on vastaava osuus kaikkien kokouksessa edustettujen lähipiiritoimeen nähden ulkopuolisten osakkaiden osakkeista.

Käytännössä lähipiiritointia koskevat päätösvaatimukset tarkoittavat yhtäältä sitä, että myös lähipiiritoimeen nähden sivullisten osakkaiden äänten enemmistön (tai määräenemmistön) hyväksyntä on saatava lähipiiritoimelle. Toisaalta kaikista annetuista äänistä vaadittava enemmistö tarkoittaa sitä, että lähipiiritoimen ulkopuolelle jäävät eivät voi yksin sanella lähipiiritoimen ehtoja. Viimeksi mainittu on tarpeen senkin vuoksi, että AOYL:n mukaan osakas voi tehdä yhtiökokouksen asialistalla olevaa asiaa koskevan päätösehdotuksen vielä kokouksen aikanakin, jolloin uusi päätösvaihtoehto voi tulla täytenä yllätyksenä lähipiirisuhteessa päätettävään asiaan oleville osakkaille.

Ehdotus poikkeaa voimassa olevasta laista siten, että esteellisen osakkaan ehdottoman äänestyskiellon sijasta pätevän päätöksen edellytyksenä on kaikista annetuista äänistä laskettavan enemmistön lisäksi lähipiiritoimeen nähden sivullisten osakkaiden antamien äänten enemmistö. Päätösvaatimus ottaa voimassa olevaa lakia paremmin huomioon lähipiiriin kuuluvien ja muiden osakkaiden tarpeet.

Lähipiiritoimella aiheutettavan vahingon korvaamiseen sovellettava tuottamusolettama (AOYL 24:1–2 §) koskee kaikkia yhtiön ja lähipiiriin kuuluvan välisiä toimia riippumatta toimen arvosta tai muusta olennaisuudesta. Ehdotuksessa selvennetään lähipiirin määritelmää voimassa olevaan AOYL:iin verrattuna.⁵⁹

Tarkoitus on, että jos yhtiökokouksen päätettäväksi saatetaan varmuuden vuoksi myös sellainen lähipiiritoimi, jonka olennaisuudesta on erilaisia käsityksiä, päätöksentekoon sovelletaan ehdotettavia erityisiä päätösvaatimuksia.

Kaikkiin lähipiiritoimiin sovelletaan myös AOYL:n ja KPL:n tilinpäätösvaatimuksia, joissa lähipiiritoimen olennaisuus voidaan edelleen määritellä sääntelyn tavoitteet huomioon ottaen toisin kuin AOYL:iin ehdotettavia erityisiä päätösvaatimuksia silmällä pitäen.

Ehdotus poikkeaa voimassa olevan lain esteellisyyssäännöksistä siten, että sopimusten ja muiden oikeustoimien osalta ehdotuksen mukaisia erityistä päätösmenettelyä

⁵⁹ Yhtiölainsäädännön ulkopuolellakin tuottamusta koskevan käännetty todistustaakka lähipiiritoimissa perustuu yleisiin vahingonkorvausoikeudellisiin periaatteisiin ja oikeuskäytäntöön.

aina edellyttäviä lähipiiritoimia ovat vain sellaiset yhtiön tavanomaisesta toiminnasta poikkeavat olennaiset toimet ja sellaiset tavanomaista toimintaa olevat olennaiset toimet, joita ei tehdä tavanomaisin kaupallisista ehdoista ja joissa poikkeaminen kaupallisista ehdoista tapahtuu yhtiön vahingoksi. AOYL:ssa erityisesti säänneltyjen toimien osalta ehdotus poikkeaa voimassa olevasta laista siten, että yhtiökokouksen päätökseen yhtiön lähipiiriin kuuluvalla suunnatusta annista, kiinteistön tai rakennuksen tai niiden osan luovutuksesta tai sulautumisesta tai jakautumisesta lähipiiriin kuuluvaan yhtiöön tai purkavaa uusrakentamista koskevasta suunnitelmasta lähipiiriin kuuluvan kanssa vaaditaan tarvittava enemmistö myös niiden osakkaiden antamista äänistä (ja edustetuista osakkeista), jotka eivät ole lähipiirisuhteessa päätettävään toimeen.

Asunto-osaakeyhtiöiden osalta ei ole välttämätöntä ulottaa sääntelyä koskemaan myös tytäryhtiön ja yhtiön lähipiiriin kuuluvan välisiä toimia, koska asunto-osaakeyhtiöllä voi olla vain sen omaa tarkoitusta ja toimintaa tukevia tytäryhtiöitä, konsernirakenteet ovat hyvin harvinaisia ja asunto-osaakeyhtiöiden hallintoon käytetyt resurssit ovat usein käytännössä varsin rajalliset.

Lähipiiritoimesta yhtiökokouksessa tehtävän päätöksen osalta lain vastaisen päätöksen seurauksena voi olla päätöksen pätemättömyys, jos momentin mukaista erityistä äänestysmenettelyä ei noudateta ja virhe on voinut vaikuttaa päätöksen sisältöön (AOYL:n 23:1.1 §:n 1 kohta). Äänestysmenettelysäännösten rikkominen ei ainakaan välittömästi vaikuta osakkaan vahingonkorvausvastuuseen, koska 24 luvun 2 §:n 2 momentissa säännelty käännetty todistustaakka huolellisuusvaatimuksen osalta syntyy jo sillä perusteella, että kysymys on lähipiiritoimesta. Toisaalta, jos osakas osallistuu ehdotuksessa sallitulla tavalla äänestykseen, joka koskee hänen itsensä vapauttamista vastuusta suhteessa yhtiöön, myös hän voi olla vastuussa päätöksestä yhtiölle aiheutuvasta vahingosta.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi voimassa olevan 6:15.1 §:n 2–4 kohdan ja niihin sovellettavan 3 momentin suuntaisesta äänestyskiellosta, joka koskee myös tilanteita, joissa päätetään osakasta tai tämän lähipiiriin kuuluvaa koskevasta asiasta. Voimassa olevan lain esteellisyyssäännöksiä vastaavasti osakas ei siten edelleenkään voi äänestää asiassa, joka koskee hänen huoneistonsa ottamista yhtiön hallintaan, hänen huoneistossaan tehtävää kiireetöntä muista huoneistoista poikkeavaa kunnossapitoa tai muutosta taikka kanteen nostamista tai muuta puhevallan käyttöä häntä koskevassa asiassa.

Ehdotuksessa selvennetään sitä, milloin osakas ei saa äänestää päätettäessä hänen lähipiirinsä kuuluvan vastuuvapaudesta taikka tällaista lähipiiriläistä vastaan ajettavasta kanteesta, huoneiston haltuunotosta ja huoneiston muista huoneistoista poikkeavasta kiireettömästä kunnossapidosta tai muutostyöstä päätöksen (vrt. voimassa olevan 15 §:n 2 momentti).

Käytännössä ehdotuksen 1 momentin mukainen erityinen äänestysmenettely ja 2 momentin mukainen äänestyskielto voivat tulla sovellettavaksi myös samassa asiassa esimerkiksi, kun päätetään tietyn osakkaan muista huoneistoista poikkeavan uudistuksen tai muun kuin välttämättömän kunnossapitotyön toteuttamista koskevasta sopimuksesta ja sopimuksen vastapuolena on yhtiön lähipiiriin kuuluva.

Pykälän 3 momentissa on voimassa olevaa lakia selvemmin ilmaistu se, että eturistiriitaa ja toimen olennaisuutta arvioidaan ensi sijassa yhtiön osakaskunnan kannalta. Arvioinnissa olennaisena pidettävä toimi on omiaan vaikuttamaan osakkeiden arvoon, osakkaan hallintaoikeuteen, maksuvelvollisuuteen (yhtiövastike) tai huoneiston käyttämisestä aiheutuviin kuluihin. Olennaisuuden arvioinnissa otetaan huomioon toimen olennaisuus yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseen laajemminkin, millä voi olla merkitystä esimerkiksi keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä, jonka toiminta palvelee sen osakkaiden toimintaa osittain sopimusperusteisesti.

Momentissa määritellään sellaiset olennaiset lähipiiritoimet, joita koskevaan päätöksentekoon sovelletaan aina 1 momentissa (ja 7 luvun 4 §:ään) ehdotettavia erityisiä päätösvaatimuksia. Lähipiiritoimi on olennainen, jos se on yhtiön osakaskunnan kannalta olennainen 1 luvun 11 §:ssä tarkoitettujen yhtiön johdon tehtävien hoitoa koskevien vaatimusten, 10 §:ssä tarkoitetun osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden tai 5 §:ssä tarkoitetun yhtiön tarkoituksen toteuttamisen kannalta. Käytännössä tällaiset lähipiiritoimet ovat yleensä olennaisia kaikkien yhtiön osakkaiden myyntiä tai hankkimista harkitsevien päätösten kannalta.

Yhtiön sisäisen päätösvallan jakoa koskevien AOYL:n yleisten säännösten perusteella käytännössä lähipiiritoimista päättää usein yhtiökokous. On tärkeää, että lähipiirisuhteissa päätettävään toimeen olevan hallituksen jäsenen henkilökohtaiset intressit eivät vaikuta yhtiön ja sen osakaskunnan kannalta haitallisesti päätösehdotusten tekemiseen ja yhtiön päätöksentekoon. Tämän vuoksi lähipiiritoimen olennaisuuden arvioinnissa huomioon otettavat AOYL:n yleiset periaatteet luetellaan säännöksessä siinä järjestyksessä, jossa niillä yleensä on merkitystä lähipiiritoimen merkityksellisyyden kannalta. Yhtiön johdon huolellisuus- ja lojaliteettivelvollisuuden tai osakkaiden yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamisen laiminlyönnistä yhtiölle tai muille osakkaille aiheutuvan suoran menetyksen lisäksi laiminlyönti voi johtaa laajempaan epäluottamukseen yhtiön johdon toimintakyvyn ja -halun ja osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun toteutumisen suhteen, mikä voi aiheuttaa maineriskin toteutumiseen osakkeen markkina-arvon alentumisena. Yhtiön johdon huolellisuus- ja/tai lojaliteettivelvollisuuden noudattamisen kannalta olennaisia voivat olla esimerkiksi lähipiiritoimet, joiden osapuolena on yhtiön hallituksen jäsen, isännöitsijä, näiden perheenjäsen tai edellä mainittujen määräysvallassa oleva yhtiö tai säätiö.

Yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta olennaisia voivat olla esimerkiksi lähipiiritoimet, joiden osapuolena suoraan tai välillisesti, omistamansa yhteisön kautta, oleva osakas on hallituksen jäsen tai isännöitsijä ja hänellä on huomattava vaikutusvalta yhtiössä. Määrältään tai strategiselta merkitykseltään edellä mainitut lähipiiritoimet voivat olla olennaisia myös yhtiön tarkoituksen suhteen. Jos yhtiöjärjestyksessä määrätään lain pääsääntöä täydentävästä tarkoituksesta, olennaisuutta on arvioitava myös tällaisen tarkoituksen kannalta (esim. senioritalo tai erityisryhmälle tarkoitettu talo).

Ehdotuksessa olennaisuuden määritelmä poikkeaa KPA 2:7b.1 §:n lähipiiritoimen määritelmästä, koska säännösten tavoitteet poikkeavat toisistaan. Kirjanpitolainsäädännön tarkoituksena on, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta olennaisuusperiaatteen mukaisesti ottaen huomioon kirjanpitovelvollisen harjoittaman toiminnan laatu ja laajuus.

Olennaisuuden arviointia varten ei ehdoteta erityistä yhteenlaskusääntöä saman tilikauden aikana saman lähipiiriläisen kanssa tehtävien lähipiiritoimien huomioon ottamisesta. Käytännössä kuitenkin kerralla sovitun lähipiiritoimen pilkkominen useampaan erään ei estä kaikkien erien huomioon ottamista olennaisuuden arvioinnissa. Yhtiökokouksen (tai hallituksen) päätöksen pöytäkirjaaminen ei ole päätöksen pätevyys edellytys vaan ainoastaan näyttöä siitä, mitä on päätetty.

19 §. Kokouskutsun sisältö. Pykälän uuden *3 momentin* perusteella 38 §:ssä tarkoitettua yhtiön kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttamista ja selvitystilaa sekä 39 §:ssä tarkoitettua purkavaa uusrakentamista koskevassa yhtiökokouskutsussa on kehoitettava osakkeenomistajia selvittämään, miten päätös vaikuttaa heidän verokohteluunsa ja yhtiön osakkeiden käyttämiseen velan vakuutena. Käytännössä mainitut verovaikutukset ja vaikutus asunto-osakkeiden vakuuskäyttöön voivat olla osakkaan kannalta hyvinkin merkittäviä tekijöitä, jotka osakkaan on aina tarpeen selvittää ennen kuin hän päättää kannastaan luovutusta tai purkavaa uusrakentamista koskevaan päätösehdotukseen ja suunnitelmaan. Käytännössä yhtiö ei voi selvittää päätöksen vaikutusta osakkaidensa verotukseen eikä osakkeiden vakuuskäyttöön, joten tällaisen selvityksen puuttuminen ei voi olla myöskään yhtiön päätöksen moittimisen peruste.

Käytännössä esimerkiksi kiinteistöalan järjestöt voivat tarjota yleisiä selvityksiä ja osakkaan selvitettävien asioiden listauksia osakkaan verotuksen ja osakkeiden vakuuskäytön kannalta olennaisista seikoista jäsentaloyhtiöidensä osakkaille ja jäseninään oleville isännöitsijöille välitettäväksi näiden asiakasyhtiöiden osakkaille. Myös pankit voivat tarjota vastaavia sopimusehtojensa mukaisia selvityksiä, listauksia ja ohjeita osakkeiden vakuuskäytöstä asiakkailleen.

20 §. Kutsuaika. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *4 momentti*, jossa säädetään 38 §:ssä tarkoitettusta yhtiön kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttamisesta ja selvitystilasta sekä 39 §:ssä tarkoitettusta purkavasta uusrakentamisesta päättävän yhtiökokouksen kutsun määräajasta. Ehdotuksen mukaan kutsu olisi toimitettava aikaisintaan neljää kuukautta ja viimeistään kahta kuukautta ennen yhtiökokousta. Säännöstä sovellettaisiin vain 39 §:ssä tarkoitettuun lopulliseen purkavan uusrakentamisen päätökseen, joten kokouskutsu esimerkiksi purkavan uusrakentamisen hankkeen suunnittelun aloittamisesta tai hankkeen valmisteluun tarvittavista hallituksen valtuuksista päättävään yhtiökokoukseen olisi toimitettava pykälän 1 momentin määräajassa.

Ehdotettu tavanomaista pidempi kokouskutsuaika on tarpeen, koska yhtiökokouksen 38 ja 39 §:n mukaisilla luovutus- ja purkavan uusrakentamisen päätöksellä on aina pitkälle meneviä vaikutuksia osakehuoneistojen käyttöön, minkä lisäksi päätös voi vaikuttaa huomattavasti osakkeen yhtiössä tuottamiin oikeuksiin ja velvollisuuksiin sekä osakkeiden päivittäiseen elämään ja toimintaan. Koska purkavaa uusrakentamista koskevan valmistelu- ja päätöksentekovaiheen arvioidaan käytännössä kestävän yleensä vähintään joitakin vuosia, ei ehdotettu kahden kuukauden vähimmäiskutsuaika hidasta tai muuten haittaa hankkeen toteuttamista.

Lain pääsäännöstä poiketen ehdotetaan, että kutsu 38 §:ssä tarkoitettusta luovutuksesta ja 39 §:ssä tarkoitettusta purkavasta uusrakentamisesta päättävään yhtiökokoukseen olisi ilmoitettava rekisteröitäväksi kaupparekisteriin. Ehdotuksen tarkoituksena on varmistaa, että yhtiön ja osakkeenomistajien velkojilla on mahdollisuus saada riittävän ajoissa etukäteen tieto siitä, että yhtiössä on tarkoitus päättää kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttamisesta ja selvitystilasta tai purkavasta uusrakentamisesta. Ehdotuksen mukaan kokouskutsua koskevan rekisteri-ilmoituksen on oltava perillä kaupparekisterissä määräajan kuluessa.⁶⁰

⁶⁰ PRH on alustavasti arvioinut rekisteri-ilmoitus- ja rekisteröintipalvelun toteutuskuluksi 50.000–55.000 euroa ja että ilmoitusmahdollisuus olisi käytössä 3/2019 (1–2/2019 voidaan tilapäisesti toteuttaa muulla tavalla). PRH:n ei tarvitse tutkia ilmoitusten sisältöä eikä edes sitä, onko ilmoitus toimitettu määräajassa. Ilmoituksen voi tehdä kuka tahansa taloyhtiön edustaja tai tämän valtuutettu. Ilmoitusmaksu olisi arviolta 85 euroa.

PRH:n nykyisillä hälytyspalvelulla voi seurata tietyn yrityksen tai asunto-osakeyhtiön kaupparekisterissä tapahtuneita muutoksia. Lisäksi voidaan asettaa hälytys, jossa seurataan valitun yrityksen tai asunto-osakeyhtiön vireille tulevia ilmoituksia. Kun seurattavissa rekisteritiedoissa tapahtuu muutoksia, saa asiakas tästä tiedon sähköpostiinsa (<https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/tietopalvelut/sahkoisetpalvelut/halytyspalvelu.html>).<https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/tietopalvelut/sahkoisetpalvelut/halytyspalvelu.html>).

Jo ennen kaupparekisteriin merkittävää yhtiökokouksetusta olisi purkavaa uusrakentamista koskevista selvityksistä mainittava osakehuoneistosta annettavassa isännöitsijäntodistuksessa osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annetun valtioneuvoston asetuksen 5 §:n 11 kohdan perusteella. Mainitun asetuksen kohdan nojalla purkavan lisärakentamisen suunnittelu kävisi isännöitsijäntodistuksesta ilmi viimeistään yhtiön hankkiman ensimmäisen esiselvityksen perusteella. Hallituksen ehdotuksesta ja suunnitelmasta 39 §:n mukaiseksi purkavan uusrakentamisen päätökseksi olisi mainittava isännöitsijäntodistuksessa asetuksen 5 §:n 12 kohdan perusteella.

22 §. Kokousasiakirjat, niiden nähtävänä pitäminen ja lähettäminen. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *3 momentti* 38 §:ssä tarkoitetusta selvitystilasta ja kiinteistön, rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutuksesta päättävän yhtiökokouksen asiakirjojen nähtävänä pitämisestä ja lähettämisestä. Ehdotuksen mukaan hallituksen päätösehdotukset ja selvitykset (ks. 6:38.2 §) ja niitä koskeva riippumattoman asiantuntijan lausunto (6:38.3 §), yhtiön viimeinen tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus olisi toimitettava osakkeenomistajille ja pidettävä nähtävänä yhtiökokouksessa ilmoitetussa paikassa vähintään kaksi kuukautta ennen yhtiökokousta.

Kokousasiakirjojen lähettämisen osalta ehdotus poikkeaa kokousasiakirjoihin yleensä sovellettavasta pykälän 1 momentista, jonka mukaan kokousasiakirjat on lähetettävä osakkaalle, joka niitä pyytää. Kokousasiakirjojen toimittaminen kaikille osakkaille on tarpeen kiinteistön ja rakennuksen luovutusta ja selvitystilaa koskevan päätöksen merkittävyyden ja ainutlaatuisuuden vuoksi.

Koska yhtiökokouksen päätöksellä on pitkälle meneviä vaikutuksia myös yhtiön ja osakkeenomistajan velkojaan, ehdotetaan näille oikeutta kokousasiakirjojen saamiseen. Velkojen osalta kokousasiakirjojen lähettäminen edellyttäisi erillistä pyyntöä, jonka perusteella asiakirjat on toimitettava viivytyksettä. Asiakirja-aineiston laajuuden vuoksi on yleensä suotavaa, että asiakirjat toimitetaan sähköisessä muodossa osakkaan tai velkojan yhtiölle tätä varten ilmoittamaan sähköposti- tai muuhun vastaavaan osoitteeseen. Käytännössä osakkaan on ilmoitettava yhtiölle velkojansa yhteystiedot.

Asiakirjojen lähettämisen määräaika ja nähtävänä pidon vähimmäisaika vastaavat edellä 20 §:ssä ehdotettua asiasta päättävän yhtiökokouksen vähimmäiskutsuaikaa. Käytännössä yhtiökokousasiakirjat toimitettaneen osakkeenomistajille yhtiökokouksun liitteenä. Asiakirjojen lähettämisestä osakkeenomistajalle ei perittäisi erillistä maksua. Velkojalta voidaan periä lähetyksestä hallituksen vahvistama kohtuullinen maksu. Momentissa tarkoitetun asiakirjojen lähettämisen ja nähtävänä pitämisen lisäksi kokousasiakirjat olisi asetettava nähtäväksi yhtiökokouksessa pykälän 1 momentin mukaisesti.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *4 momentti* purkavasta uusrakentamisesta päättävän yhtiökokouksen asiakirjojen nähtävänä pitämisestä ja lähettämisestä. Ehdotuksen mukaan hallituksen päätösehdotukset (ks. 6:39.2 §), yhtiön viimeinen tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus, purkavan uusrakentamisen suunnitelma (ks. 6:40 §) liitteineen sekä purkavan uusrakentamisen suunnitelmasta annettu riippumattoman asiantuntijan lausunto (ks. 6:41 §) olisi toimitettava osakkeenomistajille ja pidettävä nähtävänä yhtiökokouskutsussa ilmoitetussa paikassa vähintään kaksi kuukautta ennen yhtiökokousta. Jos purkavan uusrakentamisen päätöksellä samalla päätetään esimerkiksi hankkeen toteuttamiseksi tarpeellisesta osakkeiden, optio-oikeuksien tai muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta, olisi myös pykälän 2 momentissa tarkoitettut tiedot lähetettävä ja pidettävä nähtävänä ehdotuksen mukaisesti osana luvun 40 §:ssä tarkoitettua suunnitelmaa.

Kokousasiakirjojen lähettämisen osalta ehdotus poikkeaa kokousasiakirjoihin yleensä sovellettavasta pykälän 1 momentista, jonka mukaan kokousasiakirjat on lähetettävä osakkaalle, joka niitä pyytää. Kokousasiakirjojen toimittaminen kaikille osakkailla on tarpeen purkavaa uusrakentamista koskevan päätöksen merkittävyyden ja ainutlaatuisuuden vuoksi.

Koska yhtiökokouksen päätöksellä purkavasta uusrakentamisesta voi olla pitkälle meneviä vaikutuksia myös yhtiön ja osakkeenomistajan velkojaan, ehdotetaan näille oikeutta kokousasiakirjojen saamiseen. Velkojen osalta kokousasiakirjojen lähettäminen edellyttäisi erillistä pyyntöä, jonka perusteella asiakirjat on toimitettava viivytyksettä. Asiakirja-aineiston laajuuden vuoksi on yleensä suotavaa, että asiakirjat toimitetaan sähköisessä muodossa osakkaan tai velkojan yhtiölle tätä varten ilmoittamaan sähköposti- tai muuhun vastaavaan osoitteeseen.

Asiakirjojen lähettämisen määräaika ja nähtävänä pidon vähimmäisaika vastaavat edellä 20 §:ssä ehdotettua purkavasta uusrakentamisesta päättävän yhtiökokouksen vähimmäiskutsuaikaa. Käytännössä purkavaa uusrakentamista koskevat yhtiökokousasiakirjat toimitettaneen osakkeenomistajille yhtiökokouskutsun liitteenä. Asiakirjojen lähettämisestä osakkeenomistajalle ei perittäisi erillistä maksua. Velkojalta voidaan periä lähetyksestä hallituksen vahvistama kohtuullinen maksu. Momentissa tarkoitettujen asiakirjojen lähettämisen ja nähtävänä pitämisen lisäksi kokousasiakirjat olisi asetettava nähtäväksi yhtiökokouksessa pykälän 1 momentin mukaisesti.

37 §. Suostumus toiminnan tai yhtiömuodon muuttamiseen tai lopettamiseen tai omaisuuden luovuttamiseen. Pykälän *3 momentti* ehdotetaan kumottavaksi, koska selvitystilaa ja kiinteistön, rakennuksen ja niiden käyttöoikeuden luovutusta koskeva momentin erityissäännöstö ehdotetaan siirrettäväksi muutettuna uuteen 38 §:ään eikä käytännössä ole tarvetta säännökselle, jolla helpotetaan alle 100% omistetun rakennuksen ja talouden suhteen huonossa kunnossa olevan taloyhtiön sulautumista toiseen

paremmassa kunnossa olevaan taloyhtiöön. Käytännössä tarve sulautumiseen voi olla, jos emoyhtiöllä on useampia kokonaan omistettuja tytärtaloyhtiöitä. Tällöin sulautumisesta voidaan kuitenkin aina päättää 1 momentin mukaisesti.

Pykälän 4 momentista ehdotetaan poistettavaksi maininta, jonka mukaan tuomioistuin voi oikeuttaa sulautumisen momentissa tarkoitetuilla edellytyksillä. Vaatimus tuomioistuimen suostumuksesta voidaan poistaa, kun lain 26 luvun uuden 2 a §:n perusteella taloyhtiö vastaa lähtökohtaisesti aina oikeudenkäyntikuluistaan, jos momentissa tarkoitettua sulautumispäätöstä moititaan. Uudesta oikeudenkäyntikulusäännöstä, yhtiökokouksen päätöksen edellytyksiä ja sisältöä koskevasta vaatimuksista sekä yleisten samaa vastaajaa (tässä yhtiö) vastaan ajettavien kanteiden käsittelyn yhdistämistä koskevista oikeudenkäymiskaaren säännöksistä seuraa, että käytännössä yhtiön osakkaan kannalta riitautuksessa näyttö- ja kuluriski vastaavat voimassa olevan lain mukaista yhtiön hakemusasiana ratkaistavaa tuomioistuimen käsittelyä.

38 §. Selvitystila ja yhtiön kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttaminen. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi taloudellisessa mielessä ja osakehuoneistojen käytettävyyden huomioon ottaen korjauskelvottoman kiinteistön tai rakennuksen tai kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta ja yhtiön purkamisesta tällaisen luovutuksen johdosta. Luovutuksen vaihtoehtona on kiinteistön, rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden jakaminen osakkaille, jos se on käytännössä mahdollista. Yleensä viimeksi mainittu ei ole tarkoituksenmukaisin tapa jakaa purkautuvan yhtiön varoja, mutta joissakin tapauksissa se voi olla käytännössä välttämätöntä ostajien kiinnostuksen puuttumisen vuoksi. Kiinteistön ja rakennuksen huoneistojen hallinto-oikeuden jakamiseen osakkaille voidaan käyttää kiinteistölainsäädännön mukaisia keinoja, hallinnanjakosopimus mukaan lukien.

Ehdotettavan määräenemmistöpäätösvaatimuksen soveltamisen edellytyksenä on, että yhtiön rakennus on arvioitu edellä mainituilla kriteereillä korjauskelvottomaksi ja että yhtiö asetetaan samalla selvitystilaan, jossa osakkaat saavat mahdollisimman pian osakehuoneistonsa ja osakeryhmänsä käypää arvoa vastaavan osuuden yhtiön nettoomaisuudesta. Nämä lisävaatimukset ovat tarpeen osakkaan omistuksen arvon säilyttämiseksi, osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun huomioon ottamiseksi ja jaettavien yhtiön varojen saamiseksi mahdollisimman pian osakkaiden käyttöön uuden asunnon, toimitilan tai vaihtoehtoisen sijoituskohteen hankkimista varten.

Pykälän 1 momentissa säädetään kiinteistön tai rakennuksen tai kiinteistön hallinto-oikeuden luovuttamiseen sovellettavan 4/5 määräenemmistöpäätöksen laskentatavasta ja edellytyksistä. Ehdotuksen mukaan määräenemmistö lasketaan kokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista. Edellä 20 ja 22 §:ssä ehdotetun vähintään kahden kuukauden kokouskutsuajan ja kokouskutsuaineiston sekä päätöksen moite-

kanteen oikeudenkäyntikuluriskiä koskevan 26 luvun 2 a §:n säännöksen ja tämän pykälän 3 momentissa osakkaan hallintaoikeuden kestosta säädettävän perusteella ei ole välttämätöntä edellyttää määräenemmistön laskemista yhtiön kaikista osakkeista.

Momentin 1 kohdan mukaan ensimmäisenä edellytyksenä on, että yhtiön vastuulla oleva kiinteistön ja rakennuksen kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa osakkeiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyys huomioon ottaen. Tuhoutumistilanteiden (ks. HE 24/2009, s. 150–151) lisäksi säännös soveltuisi sanamuotonsa perusteella muihinkin tilanteisiin, joissa olemassa olevan rakennuksen peruskorjauskulut olisivat selvästi suuremmat kuin peruskorjauksen vaikutus osakehuoneistojen käypään arvoon. Käytännössä ainakaan taantuvan alueen asunto-osakeyhtiöissä mitään merkittävää peruskorjausta ei voi toteuttaa siten, että korjaus nostaisi osakehuoneistojen arvoa niiden vastikeperusteen mukaista korjauskustannusosuutta vastaan. Toisaalta peruskorjaus voi parantaa osakehuoneistojen käytettävyyttä toteutushetken osakkaiden kannalta merkittävästi ja olla tarkoituksenmukainen ottaen huomioon asumis- ja muita käyttötarpeita vastaava vaihtoehtoinen tilatarjonta ja sen näkymät paikkakunnalla. Esimerkiksi toimintarajoitteisten asukasosakkaiden kannalta asunnon säilyminen samassa rakennuksessa tai alueella voi olla välttämätöntä itsenäisen asumisen ja elämän jatkumisen kannalta.

Em. asumisturvallisuuteen liittyen näkökohtien huomioon ottamiseksi ehdotetaan, että huomattavan vahingon arvioinnissa otetaan huomioon myös osakehuoneistojen käytettävyys huoneistojen käyttötarkoituksen mukaisten tarpeiden kannalta. Ensin mainitun kulu/tuotto-suhteen lisäksi vahingon huomattavuuden arvioinnissa tulisi ottaa huomioon myös osakehuoneistojen käytettävyys. Käytettävyyttä arvioidaan taloyhtiökohteisesti yleisesti, joten ei edellytetä osakaskohtaista arviota.

Edellä mainituilta osin kohdan lähtökohtana ovat luvun 37 §:n kumottavaksi ehdotetun 3 momentin vaatimukset.

Käytettävyyden arvioinnissa otetaan huomioon myös osakkaalle yhtiön purkamisen yhteydessä tuleva osuus yhtiön netto-omaisuudesta. Jako-osuuden määrä ja maksuehdot voivat vaikuttaa olennaisesti siihen, miten osakas voi hankkia käyttötarpeitaan vastaavan huoneiston tai vaihtoehtoisen sijoituskohteen.

Käytännössä momentin poikkeussääntö soveltuu lähinnä tilanteisiin, joissa osakehuoneistot tai merkittävä osa niistä on asetettu tai tullaan lähiaikoina asettamaan käyttökieltoon kohteen kunnon puutteiden tai ilmeisen terveystaitan perusteella.

Momentin 2 *kohdan* mukaan purkautuvan yhtiön netto-omaisuus on jaettava osakkeenomistajien osakehuoneistojen ja osakeryhmien käypien arvojen suhteessa. Lain pääsääntöjen perusteella osakkaat lähtökohtaisesti realisoivat osakehuoneistonsa niihin oikeuttavien osakkeiden vapaaehtoisilla luovutuksilla. Samoihin aikoihin luovutettavien saman yhtiön osakkeiden luovutushinnat määräytyvät pääosin osakehuoneistojen ominaisuuksien ja kunnon perusteella. Momentissa säädettävässä poikkeustapauksessa määrääenemmistö voi käytännössä päättää yhtiön kaikkien osakehuoneistojen, rakennusten ja kiinteistön ja niihin liittyvien oikeuksien luovuttamisesta. Osakkeiden hinnanmuodostusta koskevien em. periaatteiden ja niihin perustuvien osakkaiden oikeutettujen odotusten ja osakkeenomistajien yhdenvertaisuusperiaatteen huomioon ottamiseksi on tarpeen, että yhtiön netto-omaisuuden jako-osuuksien määrittelyssä otetaan huomioon sekä osakehuoneistojen käyvät arvot että niihin oikeuttavien osakkeiden tuottamat muut oikeudet ja velvollisuudet (ks. yleisperusteluiden 2.8.1.3 kohta ja 39 §:n 1 momentin yksityiskohtaiset perustelut).

Pykälän 2 momentin mukaan 1 momentissa tarkoitettua päätöstä koskevassa ehdotuksessa on oltava 1 *kohdan* mukaan kiinteistön, rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutusehdot, kuten kaupan kohde, kauppahinta ja sen maksuaika ja -tapa ja mahdollinen vakuus, omistus- ja hallinto-oikeuden siirtyminen, viivästysseuraamukset ja riitojen ratkaiseminen.

Momentin 2 *kohdan* mukaan hallituksen ehdotuksessa on oltava ehdotus selvitystilan alkamispäiväksi ja selvitysmenettelyn muiksi ehdoiksi. Muita ehtoja voivat olla esimerkiksi ehdotus selvitysmieheksi (ja tämän taustoitus) ja selvitysmenettelyn alustavaksi aikatauluksi. Lain 22 luvun 8 §:n pääsäännön mukaan selvitystila alkaa, kun sitä koskeva päätös on tehty, jollei yhtiökokous määrää myöhempää päivää selvitystilan alkamispäiväksi. Pykälän tarkoitus huomioon ottaen tarkoituksenmukainen muu päivä voi olla kohteen luovutussopimuksen tekemisen ajankohta. Tarkoitus on, että osakkaiden jako-osuudet voidaan maksaa mahdollisimman pian siitä, kun yhtiö on saanut kauppahinnan. Lain 22 luvun mukainen selvitysmenettely kestää keskimäärin 4–6 kuukautta ja jako-osaennakon antamisen vaatimus turvaavasta vakuudesta (22:15.1 §) rajoittavat jako-osaennakon saamista selvitysmenettelyn aikana. Näistä syistä on yleensä tarkoituksenmukaista, että aikaa vievä selvitystilamenettely aloitetaan mahdollisuuksien mukaan niin ajoissa, että jako-osuudet ovat osakkaiden käytössä, kun he joutuvat hankkimaan uuden asuin- tai muun huoneiston.

Momentin 3 *kohdan* mukaan hallituksen ehdotuksessa olisi oltava ehdotus osakkeenomistajien nykyisten osakehuoneistojen hallinto-oikeuden ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden arvioidusta päättymisajankohdasta. Tiedot ovat tarpeen erityisesti päätöksen tekevien osakkaiden väistöasumis- ja muiden väliaikaisten tilatarpeiden ennakoimiseksi. Toisaalta myös sijoittaja-osakkaat tarvitsevat kohdassa tarkoitettuja tietoja omien velvollisuuksiensa täyttämiseksi ja sijoitustuoton arvioimiseksi riittävällä tavalla.

Yleensä tavoiteltavaa on, että mahdollisuuksien mukaan hallintaoikeuden päättymisen ajoitetaan niin, että jako-osuudet yhtiön varoihin maksetaan mahdollisimman samanaikaisesti, mikä vähentäisi osakkaiden tarvetta uuden huoneiston hankkimiseen tarvittavaan väliaikaisrahoitukseen.

Momentin *4 kohdan* mukaan hallituksen ehdotuksessa on oltava ehdotus jokaiselle osakkeenomistajalle tulevan purkautuvan yhtiön netto-omaisuuden jako-perusteiksi, arvioituksi määräksi ja maksuajankohdaksi. Ehdotus netto-omaisuuden jakoperusteiksi on perustettava pykälän 1 momentin mukaisiin edellytyksiin ja tämän momentin 5 kohdan mukaiseen selvitykseen osakkaiden osakkeiden ja osakehuoneistojen käyvistä arvioista.

Momentin *5 kohdan* mukaan hallituksen ehdotuksessa on oltava selvitys kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutuksen syistä sekä kiinteistön ja rakennuksen ja osakkeenomistajien osakkeiden ja nykyisten osakehuoneistojen hallintaoikeuden käyvistä arvoista välittömästi ennen kutsua selvitystilasta ja luovutuksesta päättävään yhtiökokoukseen.

Kohteen luovutuksen ja yhtiön selvitystilan syynä on yleensä se, että yhtiön kiinteistö, rakennukset ja osakehuoneistot ovat taloudellisen ja huoneistojen käytettävyyttä koskevan arvion perusteella korjauskelvottomia siinä mielessä, että korjaamisesta aiheutuisi huomattava vahinko osakkaille (ks. 1 mom. perustelut) ja yhtiön tietojen mukaan suurin osa osakkaista ei ole valmis osallistumaan yhtiön toiminnan jatkamiseen perinteisesti tai 39 §:ssä tarkoitetulla tavalla toteutettavien peruskorjausten ja -parannusten ja rahoituksen kautta. Näiden syiden arviointia varten jäljempänä momentin 6 kohdassa ehdotetaan säädettäväksi erikseen osakkeenomistajille yhtiön tulevista olennaisista kunnossapitotarpeista annettavasta selvityksestä.

Momentin 5 kohdan perusteella hallituksen päätösehdotuksesta olisi käytävä ilmi myös kiinteistön ja rakennuksen ja kunkin osakkeenomistajan osakehuoneiston ja siihen oikeuttavan osakeryhmän käyvät arvot. Tiedot ovat tarpeen yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamisen ja edellä 1 momentissa säädettyjen päätöksen edellytysten arvioimiseksi. Osakkeiden ja osakehuoneistojen käypien arvojen määrittelyssä otettaisiin huomioon kaikki niiden arvioon vaikuttavat seikat, osakkaan itse toteuttamat muutostyöt mukaan lukien. Osakehuoneiston ominaisuuksien lisäksi osakkeiden käypään arvoon vaikuttavat käytännössä kaikki osakkeiden yhtiössä tuottamat oikeudet ja velvollisuudet. Käytännössä kiinteistön ja rakennuksen kaupassa kauppahinta määritetään koko kohteen arvon ja purkukustannusten perusteella, jos kohde ostetaan purettavaksi ja uudelleen rakennettavaksi. Selvityksestä hankittavasta riippumattoman asiantuntijan lausunnosta ehdotetaan säädettäväksi 3 momentissa.

Momentin 6 kohdan perusteella hallituksen ehdotuksessa olisi oltava selvitys sellaisesta yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta ja kunnossapitokuluista yhtiökokouksen päätöstä seuraavan vähintään kymmenen vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin tilojen käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Vaatimus poikkeaa sisällöltään 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitetusta kunnossapitotarveselvityksestä siten, että arvion aikajänne olisi pidempi ja se sisältäisi myös kustannusarvion. Tarvittaessa suunnitelmassa voidaan esittää arvio pidemminkin ajan kunnossapitotarpeesta ja -kuluista, mutta se ei olisi pakollista. Kohdassa tarkoitetut tiedot ovat tarpeen momentin 5 kohdassa esitettävien luovutuksen syiden arvioimiseksi sekä peruskorjausten ja -parannusten toteutusvaihtoehdon arvioimiseksi.

Momentin 7 kohdan mukaan hallituksen ehdotuksessa on oltava selvitys yhtiön kiinteistön kaavoituksesta, rakennusoikeudesta ja muista mahdollisista kiinteistön arvoon vaikuttavista seikoista. Tällainen muu seikka voi olla esimerkiksi jo päätösvaiheessa oleva tai suunniteltu kaavamuutos tai rakennuslupa. Päätös kohteen luovuttamisesta ja selvitystilasta voidaan tehdä ennen tai jälkeen merkittävää lainvoimaista kaavamuutosta. Jos päätös tehdään kaavamuutoksen jälkeen, suunnitelmassa on kerrottava vahvistetun kaavamuutoksen sisältö. Jos kaava tulee vahvistettavaksi myöhemmin, on kerrottava kaavamuutoksen käsittelytilanne ja suunnitelman pohjaksi voidaan ottaa ennakoitavissa oleva rakennusoikeus ja suunnitelmassa voidaan määritellä ehdot, joiden mukaisesti suunnitelman yksityiskohtia myöhemmin tarkistetaan kaavamuutoksen tultua voimaan.

Momentin 8 kohdan mukaan hallituksen ehdotuksessa on oltava selvitys siitä, miten luovutus ja selvitystila vaikuttavat yhtiön verokehteluun. Lisäksi kunkin osakkaan on syytä selvittää, miten luovutus ja yhtiön purkaminen ja niiden ajoitus vaikuttavat hänen verotukseensa. Yhtiöllä ei ole velvollisuutta selvittää toimenpiteiden verovaikutuksia yksittäisten osakkaiden kannalta, mutta osakkaita on muistutettava siitä, että heidän on hyvä itse selvittää asiaa (ks. ehdotettu luvun 19 §:n muutos). Yhtiön ja osakkaan verotus voivat vaikuttaa olennaisesti osakkaalle tulevan verotetun jako-osuuden määrään.

Pykälän 3 momentin mukaan yhtiön on nimettävä yksi tai useampi riippumaton asiantuntija antamaan edellä tarkoitetusta päätösehdotuksesta ja tiedoista perusteltu lausunto yhtiölle ja sen kaikille osakkeenomistajille. Lausunto koskee kohteen luovutusta ja yhtiön selvitystilaa koskevan 2 momentin mukaisen ehdotuksen tietojen riittävyttä ja oikeellisuutta sekä helpotetun päätöksenteon edellytysten täyttämistä (erityisesti yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen osakkaille tulevan jako-osuuden määrittelyssä). Lausunto on tarkoitettu yhtiön osakkaille sen varmentamiseksi, että heillä on käytettävissään oikeat ja riittävät tiedot, kun he päättävät kannastaan kohteen luovutusta ja selvitystilaa koskevaan päätösehdotukseen.

Yhtiön, käytännössä yleensä sen hallituksen, on nimettävä yksi tai useampi riippumaton asiantuntija arvioimaan ja lausumaan edellä pykälässä tarkoitettusta päätösehdotuksesta ja tiedoista. Asiantuntija voi käyttää apunaan nimeämiään tietyn alan asiantuntijoita, mutta toimeksiantaja yhtiön ja sen osakkaiden suuntaan hän vastaa koko lausunnon eli myös käyttämiensä asiantuntijoiden työstä.

Asiantuntijan on oltava riippumaton suhteessa toimeksiantajayhtiöön, sen johtoon ja osakkaisiin sekä kohteen ostajaan, tämän rahoittajiin, rakentajiin ja suunnittelijoihin. Kielletty riippuvuussuhde voi syntyä johdon jäsenyyden, toimi-, työ- tai toimeksiantosuhteen, omistuksen tai muun määräysvallan tai huomattavan vaikutusvallan perusteella.

Käytännössä lausunnon antamiseen tarvitaan:

- kiinteistöjuridiikan asiantuntemusta,
- asunto-osakeyhtiön nykyisen kiinteistön ja rakennuksen teknisen kunnon ja markkina-arvon ja osakehuoneistojen markkina-arvon määrittämisen osaamista ja uusien, suunniteltujen rakennusten ja osakehuoneistojen osalta vastaavaa osaamista, sekä
- kiinteistömarkkinoiden tulevan kehityksen arviointiosaamista.

Nykyisen ammatillisen osaamisen perusteella lausunnon antaja olisi käytännössä juristi, joka kiinteistön, rakennuksen ja osakehuoneistojen arvon määrittämisen osalta perustaisi lausuntonsa alihankkijaltaan tai alihankkijoiltaan saamiinsa arvioihin. Momentin 1 kohdan mukaan riippumattoman asiantuntijan lausunnossa on arvioitava, täyttyvätkö 1 momentissa säädetyt määräenemmistöpäätöksen edellytykset, erityisesti osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun edellytykset.

Momentin 2 kohdan perusteella on arvioitava, onko 2 momentin mukaisesti annettu oikeat ja riittävät tiedot kiinteistön, rakennuksen ja osakkeenomistajien osakkeiden ja niiden perusteella hallittavien osakehuoneistojen käyvästä arvosta arvon määrittelyn perusteista.

Pykälän 4 momentin mukaan osakkeenomistaja voi hyväksyä päätöksen myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen ja vastustaa päätöstä ennen kokousta. Ennen kokousta annetut äänet otetaan kokouksessa suoritettavassa ääntenlaskennassa huomioon kaikkien ja kannattavien ja vastustavien äänten laskennassa. Jos ennakkoäänen antanut osakas osallistuu itse tai valtuutetun välityksellä kokoukseen, ennakkoääntä ei oteta huomioon, mistä kokouksen puheenjohtajan on hyvän kokouskäytännön mukaisesti ilmoitettava kokousyleisölle ennen äänestystä. Lisäksi päätösehdotusta voi kannattaa yhtiökokouksen jälkeenkin ja jälkikäteen annettu ääni otetaan huomioon sekä kaikkia

annettuja ääniä että kannattaneita ääniä laskettaessa. Vastaavaa tarvetta sallia päätöksen vastustamista kokouksen jälkeen ei ole ja tämä rajausta on tarpeen myös päätöksentekohetken selkeyden vuoksi.⁶¹

Pykälän 5 momentin mukaan osakkeenomistajan hallintaoikeus ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus jatkuvat enintään kolme kuukautta siitä, kun selvitystilasta on päätetty ja kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutushinta on maksettu yhtiölle. Käytännössä osakkeenomistajan asumisen tai muun tilantarpeen järjestäminen edellyttää usein sitä, että tämä voi käyttää hänen osakkeilleen yhtiön purussa tulevan jako-osuuden uuden huoneiston hankkimiseen.

39 §. Päätös purkavasta uusrakentamisesta. Pykälässä säädetään purkavaa uusrakentamista koskevan yhtiökokouksen päätöksen sisällöstä, päätöksen tekemiseen sovellettavista enemmistövaatimuksista, osakkaan oikeudesta vaatia osakkeidensa lunastamista sekä useamman asunto-osakeyhtiön yhdessä toteuttamasta purkavasta uusrakentamisesta. Lisäksi pykälässä säädetään purkavan uusrakentamisen päätöksen vaikutuksesta yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuuseen.

Voimassa olevassa laissa ei ole otettu huomioon asunto-osakeyhtiön rakennuksen purkamista tai luovuttamista siten, että samalla osakkeenomistajat saavat oikeuden uusiin osakehuoneistoihin rakennettavassa uudessa rakennuksessa tai muussa peruskorjattavassa ja -parannettavassa rakennuksessa aiempaa hallintaoikeutta, vastikeperustetta ym. vastaavin ehdoin ja yhdenvertaisuusperiaatetta noudattaen.

Yhtiöoikeudellisten oikeussuojakeinojen lisäksi osakkaalla voi olla kunnan asukkaana oikeus moittia purkavan uusrakentamisen toteutuksen edellytyksenä olevaa kaavoituspäätöstä, mikä voi viivyttää hankkeen toteutusta ja jatkaa vanhojen huoneistojen hallinta-aikaa ainakin vuodella. Tämä kannustaa osaltaan hankkeen valmistelua siten, että purkavaa uusrakentamista koskevalle päätökselle saadaan hyvin laaja kannatus yhtiössä.

Pykälän 1 momentissa säädetään purkavaa uusrakentamista koskevan päätöksenteon pääsäännöistä, joita noudattaen purkavaan uusrakentamiseen ei sovelleta luvun 35 ja 37 §:n suostumusvaatimuksia, jotka koskevat osakkaan oikeuksia muuttavia ja rajoitta-

⁶¹ Jos päätöksen hyväksymiseen vaadittava kannatus saavutetaan kokouksen jälkeen annettavilla kannattavilla äänillä, päätöksen tekohetki on päätösvaatimuksen ylittävän äänen toimittamisen ajankohta. Päätösehdotuksen hylkäämistä ei voi vastaavasti sitoa rajattoman ajan auki olevaan vastustamismahdollisuuteen, koska se voisi johtaa siihen, että kertaalleen hyväksytyksi tullutta ehdotusta myöhemmin vastustettaisiin jälkikäteen annettavilla äänillä niin laajasti, että hyväksyntään vaadittava enemmistö olisi menetetty.

via ja hänen maksuvelvollisuuttaan lisääviä yhtiöjärjestyksen muutoksia, osakehuoneistoja sisältävän kiinteistön tai rakennuksen tai niiden osien luovuttamista sekä yhtiön selvitystilaa, sulautumista tai jakautumista. Momentin edellytykset on määritelty niin, että purkavasta uusrakentamisesta voidaan päättää 35 ja 37 §:stä poiketen tässä pykälässä säädettävällä 4/5:n määräenemmistöpäätöksellä, kun purkava uusrakentaminen toteutetaan niin, että 35 ja 37 §:n suostumus- ja yksimielisyysvaatimuksilla suojatut osakkaan oikeudet ja vastuut toteutuvat yhdenvertaisuusperiaatteen ja osakehuoneiston hallintaa ja osakkaan maksuvelvollisuutta koskevien periaatteiden mukaisina osakkaalle saman tai uuden asunto-osakeyhtiön uudessa tai peruskorjatussa ja -parannetussa rakennuksessa. Jälkimmäinen vaihtoehto voi tarkoittaa esimerkiksi olemassa olevien liiketilojen muuttamista asuinhuoneistoiksi.

Edellä mainittujen periaatteiden noudattamisen kannalta on olennaista, että jokaisen osakkeen osalta toteutuvat seuraavat edellytykset:

- osakas saa vähintään päätöshetkellä hallinnassaan olevan osakehuoneiston (nykyinen osakehuoneisto) hallintaoikeutta vastaavan uuden osakehuoneiston uudesta rakennuksesta (1 kohta). Yleensä riittävää on, että uuden huoneiston pinta-ala, käyttötarkoitus, huoneiden lukumäärä ja muut yhtiöjärjestyksen mukaan huoneistoon kuuluvat tai liittyvät tilat ja osakehuoneiston muunneltavuus ja varustelu vastaavat vähintään nykyistä huoneistoa ja että uuden osakehuoneiston tilavuus, ikkuna-ala ja sijainti ovat mahdollisimman saman kaltainen kuin nykyisen huoneiston sijainti (ks. hallintaoikeudesta myös yleisperusteluiden 2.8.1.4 kohta). Käytännössä huoneiston sijainti muuttuu jo senkin vuoksi, että yleensä kiinteistön tehokkaampi käyttö edellyttää isompia rakennuksia ja rakennusten sijoittelua kiinteistöllä aiemmasta poikkeavasti. Viimeksi mainitusta seuraa, että esimerkiksi osakehuoneiston sijaintikerros, tilavuus ja ikkunoiden ilmansuunta voivat muuttua jonkin verran. Toisaalta esimerkiksi ylemmän kerroksen huoneiston haltijalla on lähtökohtaisesti oikeus saada ylemmän kerroksen huoneisto myös uudesta rakennuksesta. Kukin osakas voi tietenkin suostua muunlaiseen järjestelyyn, mikä on otettu huomioon pykälän 5 momentissa ja ehdotetun 40 §:n 1 momentin 5 kohdassa. Rakennus ja osakehuoneisto voi olla täysin uusi tai se voidaan peruskorjata ja -parantaa olemassa olevaan rakennukseen. Yhtiön kiinteistön ja rakennuksen kunnossapitoa koskevien yleisten periaatteiden mukaisesti vanhoille osakkaille annettavat osakehuoneistot voivat olla lähtökohtaisesti enintään ajankohdan tavanomaisten vaatimusten mukaisia. Tätä korkeampitasoisia huoneistoja voi tarjota vain, jos huoneiston saaminen ei edellytä osakkaalta lisämaksua (ks. AOYL 6:31 ja 33 §);
- osakkaan uuden osakehuoneiston ja osakeryhmän käypä arvo vastaa vähintään hänen nykyisen osakehuoneistonsa arvoa (2 kohta) ottaen huomioon huoneistoon kohdistuva maksuvelvollisuus (velkaosuus), josta osakas yleensä vastaa yhtiövas-

tikkeen maksuvelvollisuuden perusteella (tai voi maksaa lainaosuutena). Kiinteistöjen ja osakehuoneistojen arviointikäytännössä arvioiden hintavaihtelu voi olla olemassa olevien huoneistojen osalta esim. $\pm 10\%$ ja uusien huoneistojen osalta mm. aikatekijän ja markkinakehityksen huomioon ottaminen voi tarkoittaa suurempaa, esim. $\pm 15\text{--}20\%$ hintavaihtelua. Aikatekijällä tarkoitetaan arviointiajankohdan ja uusien osakehuoneistojen käyttöönoton välisen ajan pituuden mukaan muuttuvaa epävarmuustekijää. Käytännössä viimeksi sanottua voitaisiin vähentää mm. erilaisilla sopimusjärjestelyillä (esim. kauppahintaa tarkistetaan myöhemmin toteutuvan rakennusoikeuden mukaan) ja nopeuttamalla kaavoitusta. Vanhojen huoneistojen osalta voidaan ottaa huomioon markkinahintatiedon ja -tutkimuksen perusteella huoneistokohtaisia eroja kunnossapidon ja varustelun tasossa. Uusien huoneistojen osalta arvon määrittäminen perustuu siihen, miltä huoneistot näyttävät suunnitelmissa. Edellä mainitut seikat vaikuttavat käytännössä nykyisten ja uusien huoneistojen käypien arvojen ja niiden vastaavuuden arviointiin.

Käytännössä nykyinen ja uusi osakehuoneisto eivät yleensä voi olla aivan identtisiä ominaisuuksiltaan mm. kaavoitusta ja rakentamista koskevien vaatimusten muutoksen vuoksi ja sen vuoksi, että yleensä hankkeen toteutuksen taloudellisena edellytyksenä on rakentamisen tehokkuuden huomattava lisääminen, mikä voi vaikuttaa myös uusissa rakennuksissa olevien huoneistojen sijaintiin, näkymiin, jne. Olennaista on, että uuden huoneiston käypä markkina-arvo ja mahdollinen muu vastike vastaa vähintään osakkaan nykyisen huoneiston ja osakeryhmän markkina-arvoa, mitä on selvitetty edellä yleisperusteluiden 2.8.1.3 kohdassa. Koska nykyinen ja uusi huoneisto eivät käytännössä yleensä täysin vastaa toisiaan, käytännössä on usein tarpeen antaa uuden osakehuoneiston lisäksi 40 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettua muuta vastiketta. Toisaalta yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen edellyttää, että uusien rakennusten huoneistoja ei suunnitella siten, että osakkaalle ei tarvitsisi tarjota lainkaan huoneistovastiketta (esim. kaikki huoneistot olisivat niin suuria, että niitä ei tarvitse tarjota vanhan rakennuksen yksiöitä hallitseville osakkaille).

Jäljempänä 5 momentissa 40 §:n 1 momentin 5 kohdassa on otettu huomioon se, että osakkaan suostumuksella hänelle voidaan tarjota vähemmän arvokasta huoneistoa ja 40 §:ssä on lisäksi otettu huomioon se, että näissä tapauksissa osakasta voidaan hyvittää muulla tavalla käypien arvojen erotuksen osalta;

- kaikille vanhoille osakkeenomistajille tulevien uusien osakehuoneistojen ja niihin oikeuttavien osakeryhmien käypien arvojen suhde vastaa heidän nykyisten osakehuoneistojensa ja osakeryhmien käypien arvojen suhdetta (3 kohta). Edellytys on tarpeen osakkaiden yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseksi. Edellä yleisperusteluiden 2.8.1.3 kohdassa on selvitetty, miten esimerkiksi rakentamismääräysten muutos ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus erilaisissa tilanteissa on otettava

huomioon yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseksi siten, että purkavassa uusrakentamisessa yhtiön varoja ei käytettäisi osakeryhmien tuottamista oikeuksista ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuudesta poikkeavasti joidenkin osakkaiden hyväksi. Tätäkin kohtaa sovellettaessa on otettava huomioon, että osakas voi pykälän 5 momentin ja 40 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaisesti suostua toisenlaiseen järjestelyyn;

- osakkeenomistajan maksuvelvollisuutta yhtiötä kohtaan ei lisätä, hänen osakehuoneistonsa käyttötarkoitusta ei muuteta, hänen oikeutta osakkeensa luovuttamiseen ei rajoiteta eikä hänen oikeuttaan yhtiön voittoon tai netto-omaisuuteen vähennetä (4 kohta). Nämä vaatimukset vastaavat yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevan 35 §:n vaatimuksia, joiden vallitessa päätökseen ei tarvita määräenemmistöpäätöksen lisäksi yksittäisten osakkaiden suostumuksia. Tarkoitus on, että purkava uusrakentaminen ei tarjoa mahdollisuutta kiertää osakkaiden omistusten arvon ja käytettävyyden ja maksuvelvollisuuden säilyttämistä koskevia periaatteita. Näiden periaatteiden huomioon ottamista on selvitetty edellä yleisperusteluiden 2.8.1.3 kohdassa.

Käytännössä yhtiön on yleensä käytettävä kiinteistöalan ja yhtiöoikeuden asiantuntijoita, jotta edellä mainitut yhtiökokoukselle tehtävän päätösehdotuksen ja päätöksen sisältöä koskevat vaatimukset täyttyvät. Purkavaa uusrakentamista koskevan päätöksen merkittävyys ja taloyhtiöiden osakkaiden tarpeet huomioon ottaen 41 §:ssä ehdotetaan, että yhtiön on hankittava riippumattoman asiantuntijan lausunto, jossa on arvioitava, miten päätöksen sisältöä koskevat vaatimukset täyttyvät 40 §:n mukaiseen suunnitelmaan sisältyvissä päätösehdotuksissa.

Edellä mainittujen edellytysten täytyessä yhtiökokous voi päättää purkavasta uusrakentamisesta 4/5:n määräenemmistöllä yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista.

Määräenemmistövaatimus on lievämpi kuin 37 §:n 3 ja 4 momentissa, joissa edellytetään kannatusta 4/5 yhtiön kaikista osakkeista omistavilta. Lievämpi määräenemmistövaatimus riittää, koska osakkaiden oikeudet on purkavan uusrakentamisen osalta turvattu vähintään yhtä tehokkaasti kokouskutsua, päätöksen sisältöä, hankesuunnitelman sisältöä ja asiantuntijalausuntoa koskevilla yksityiskohtaisilla vaatimuksilla sekä tällaisen yhtiökokouspäätöksen moitekanteeseen liittyvää oikeudenkäyntikuluvastuuta koskevalla poikkeussäännöksellä ja hankkeen ulkopuolelle jättäytyvän osakkaan oikeudella vaatia osakkeidensa lunastamista käyvästä hinnasta.

Pykälän 2 *momentissa* säädetään 1 momentissa tarkoitetun päätöksen vähimmäisisällöstä viittaamalla hankesuunnitelman sisältöä koskeviin 39 §:n vaatimuksiin. Viittaussäännös kattaa kaikki eri toteutusvaihtoehdoissa mahdolliset päätettävät asiat. Päätösehdotuksia ja päätöstä tehtäessä on otettava huomioon hankkeen toteutustavan kannalta relevantit päätöksen sisältövaatimukset. Tämän sisältöisenä päätös purkavasta uusrakentamisesta kattaa hankkeeseen sisältyvän yhtiöjärjestyksen muutoksen ja järjestelyt uusien osakehuoneistojen ja mahdollisen muun vastikkeen jaosta vanhoille osakkaille, mahdollisen osakeannin ja osakkeiden lunastamisen, mahdollisen kiinteistön ja rakennuksen tai niiden osien luovutuksen sekä purkamista ja rakentamista koskevien sopimusten hyväksymisen ja hallitukselle annettavat valtuutukset. Jos hanke toteutetaan sulautumisen tai jakautumisen kautta, sitä koskevassa suunnitelmassa ja päätöksessä on oltava myös pykälän 8 momentissa tarkoitetut sulautumis- tai jakautumissuunnitelman tiedot.

Pykälän 3 *momentista* käy ilmi, että osakkaalla, joka ei ole kannattanut purkavaa uusrakentamista koskevaa päätöstä, on oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista käyvästä hinnasta siten kuin jäljempänä luvun 42 §:ssä säädetään. Lunastukseen oikeutettuja ovat osakkaat, jotka ovat kokouksessa tai ennakkoon vastustaneet päätöstä tai eivät ole antaneet hyväksyttävää ääntä asiassa. OYL:sta poiketen lunastusta on vaadittava 2 kuukauden kuluessa hankkeesta päättäneen yhtiökokouksen päättymisestä tai oikeus lunastukseen on menetetty. Jos lunastuksen ehdoista ei päästä sopuun, osakkaan on nostettava vahvistuskanne osakkeidensa lunastusvelvollisuuden toteutukseksi yhtiön kotipaikan käräjäoikeudessa 4 kuukauden kuluessa em. yhtiökokouksen päätöksestä. Jos osakas ei määräajassa vaadi yhtiöltä lunastusta eikä nosta kannetta, lakiin perustuva oikeus lunastukseen lakkaa. Käytännössä yhtiö ja osakas voivat määräaikojen jälkeenkin sopia lunastuksesta. Viittaussäännöksen tarkoitus on, että tämän pykälän perusteella lain lukija saa riittävän kuvan yksittäisen osakkaan asemasta purkavaa uusrakentamista koskevaa päätöstä tehtäessä.

Pykälän 4 *momentissa* on otettu huomioon ns. osittain purkava uusrakentaminen, joka koskee vain osaa taloyhtiön rakennuksissa olevia osakehuoneistoja. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi, kun matalampi siipirakennus puretaan uuden kerrostalon tai nykyiseen rakennukseen lisättävän kerrostalon korkuisen porrashuoneen tieltä. Tässä tapauksessa 1 momentin mukaisia päätöksen sisältöä koskevia edellytyksiä ja 4/5:n määräenemmistövaatimusta sovelletaan hankkeen kohteena olevia huoneistoja hallitsevien osakkaiden antamiin ääniin ja edustettuihin osakkeisiin. Lisäksi kaikista kokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista laskettavan määräenemmistön osalta riittää yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevan pääsäännön mukainen 2/3:n määräenemmistö, jos kiinteistön tai rakennuksen osan purkamisen tai luovuttamisen seurauksena toimenpiteen ulkopuolella olevien muiden osakkaiden maksuvelvollisuus yhtiötä kohtaan ei kasva eivätkä heidän oikeutensa muutenkaan vähene luvun 35 §:ssä tarkoite-

tulla tavalla, joka edellyttäisi yksittäisten osakkaiden suostumusta määräenemmistöpäätöksen lisäksi. Tässä tarkoitetulle kiinteistön osalle rakennettava uusi rakennus voi vaikuttaa jäljelle jäävien vanhojen osakehuoneistojen näkymiin tai käytettävyyteen huoneistojen käypää arvoa laskevalla tavalla, mikä yhtiön on otettava huomioon yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseksi voimassa olevan lain 6 luvun 37 §:n esitöiden yksityiskohtaisista perusteluista ilmenevällä tavalla (HE 24/2009 vp s. 150).

Käytännössä purkamisen tai luovutuksen ulkopuolelle jäävän osakkaan maksuvelvollisuus voi kasvaa esimerkiksi, jos luovutetaan sellainen liikehuoneistojen rakennus tai rakennuksen osa, jonka osakehuoneistojen vastikeperuste on suurempi kuin muiden osakehuoneistojen vastikeperuste. Käytännössä yhtiö voi saada purettavien osakehuoneistojen tai luovutettavan kiinteistön ja rakennuksen osan luovutuksesta sellaisen vastikkeen, jonka vuoksi yhtiöön jääviä osakehuoneistoja hallitsevien osakkaiden hoitovastikkeen ei arvioida nousevan esim. arvioitavissa olevan/toteutuneen kiinteistönpidon hintakehityksen ja (vähintään 10v) kunnossapitosuunnitelman perusteella enemmän kuin jos huoneistoja ei luovuteta.

Momentissa tarkoitetun määräenemmistöpäätöksen edellytyksenä on, että pykälän 1 momentin 1–4 kohdan vaatimukset toteutuvat yhtiön kaikkien osakkeenomistajien osalta. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että niille osakkeenomistajille, joiden osakehuoneistoa ei pureta, annetaan muu vastike (esim. kertakorvaus tai hyvitys esimerkiksi peruskorjauksen kuluihin perittävästä erityisestä yhtiövastikkeesta), joka täyttää 1 momentin 3 kohdan edellytyksen uusien ja vanhojen osakehuoneistojen ja osakeryhmien ja muun vastikkeen käypien arvojen suhteen säilymisestä.

Pykälän 5 momentin mukaan osakas voi kannattaa päätöstä ennen tai jälkeen yhtiökokouksen. Ennen kokousta annetut äänet otetaan kokouksessa suoritettavassa ääntenlaskennassa huomioon kaikkien ja kannattavien ja vastustavien äänten laskennassa. Jos ennakkoäänän antanut osakas osallistuu itse tai valtuutetun välityksellä kokoukseen, ennakkoääntä ei oteta huomioon, mistä kokouksen puheenjohtajan on hyvän kokouskäytännön mukaisesti ilmoitettava kokousyleisölle ennen äänestystä. Lisäksi päätösehdotusta voi kannattaa yhtiökokouksen jälkeenkin ja jälkikäteen annettu ääni otetaan huomioon sekä kaikkia annettuja ääniä että kannattaneita ääniä laskettaessa. Vastaavaa tarvetta sallia päätöksen vastustamista kokouksen jälkeen ei ole ja tämä raja on tarpeen myös päätöksentekohetken selkeyden vuoksi.⁶²

⁶² Jos päätöksen hyväksymiseen vaadittava kannatus saavutetaan kokouksen jälkeen annettavilla kannattavilla äänillä, päätöksen tekohetki on päätösvaatimuksen ylittävän äänen toimittamisen

Momentissa on lisäksi otettu huomioon tilanteet, joissa osakas pyytää tai suostuu 1 momentin pääsäännöstä poikkeaviin ehtoihin uuden osakehuoneiston ja mahdollisten muiden ehtojen osalta. Pykälän 1 momentin pääsäännöistä voidaan poiketa yksittäisten osakkaiden kohdalla näiden suostumuksella esim. niin, että osakkaan pyynnöstä tai suostumuksella hänelle tarjotaan pienempää ja/tai käyväällä arvolla mitattuna edullisempaa tai toisen käyttötarkoituksen osakehuoneistoa, mikä otetaan myös huomioon uutta osakehuoneistoa koskevassa osakkeenomistajan maksusuudessa. Edellytyksenä on, että näin voidaan menetellä ilman, että lisätään muiden osakkaiden maksuvelvollisuutta tai muutetaan yhtiöjärjestystä siten, että muutokseen tarvittaisiin muiden osakkaiden suostumus 35 §:n perusteella. Momentin perusteella osakkailla olisi mahdollisuus vaihtaa joko pienempään/vähempiarvoiseen tai suurempaan/arvokkaampaan asuntoon. Ja että molemmissa tapauksissa ehtona olisi, että uusien ja vanhojen osakehuoneistojen ja muun vastikkeen välinen suhde säilyy. Viimeksi mainittu toteutuu silloinkin, kun isompaan/arvokkaampaan asuntoon vaihtava osakas maksaa itse erotuksen. Esim. jos 40 m², 150 000 € arvoisen kaksion omistavalla on suunnitelman mukaan lähtökohtaisesti oikeus 40 m² 195 000 € arvoiseen kaksioon (sekä osaan hinnanerosta kohdistuva kauppa- tai merkintähinnan tai vastikkeenmaksuvelvollisuus)), suunnitelman mukaan osakkaalla voi olla mahdollisuus valita vaihtoehtoisesti, että hän haluaa sittenkin 52 m² 255 000 € arvoisen kolmion ja ottaa erotuksen (60 000 €) maksettavakseen. Momentti soveltuu myös tilanteisiin, joissa vanhalle osakkaalle tarjottava osakehuoneisto on jonkin seikan perusteella vähemmän arvokas kuin mitä hänellä olisi oikeus saada nykyisten osakehuoneistojen käypien arvojen suhteella mitattuna.

Pykälän 6 momentissa on otettu huomioon se, että purkavaa uusrakentamista koskevan päätöksen jälkeen ei ole enää tarkoituksenmukaista soveltaa täysimääräisesti yhtiön ja osakkaan kunnossapitovastuuta koskevia 4 luvun säännöksiä ja mahdollisia yhtiöjärjestyksen määräyksiä. Mainittujen pääsääntöjen ja niiden toteutusta koskevien rakentamismääräysten ja -säännösten taustaoletuksena on, että vaatimusten mukainen kunnossapito on tarpeen ja tarkoituksenmukaista vuosikymmeniä kestävästä huoneistojen ja rakennusten käyttöä silmällä pitäen. Käytännössä purkavan uusrakentamisen toteutus aloitetaan enintään muutaman vuoden kuluttua päätöksestä, minkä vuoksi on tarkoituksenmukaista, että yhtiön päätöksen jälkeen yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuu koskee vain sellaista kunnossapitoa, jonka laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakkeenomistajien osakehuoneistojen käyttöä. Korjaustavan on kuitenkin aina oltava asumisen terveysoloja koskevien vähimmäisvaatimusten mukainen. Purettavan rakennuksen jäljellä olevan elinkaaren lyhyys huomioon ottaen yhtiön edun mukaista voi olla tarjota osakkaan käyttöön vaihtoehtoisia huoneistoa, jonka kustannukset

ajankohta. Päätösehdotuksen hylkäämistä ei voi vastaavasti sitoa rajattoman ajan auki olevaan vastustamismahdollisuuteen, koska se voisi johtaa siihen, että kertaalleen hyväksytyksi tullutta ehdotusta myöhemmin vastustettaisiin jälkikäteen annettavilla äänillä niin laajasti, että hyväksyntään vaadittava enemmistö olisi menetetty.

yhtiö maksaa. Säännöksen mallina ovat voimassa olevan lain 4 luvun 4 ja 5 §:n säännökset kunnossapitotyön teettämisestä.

Jos yhtiökokouksen päätöksen täytäntöönpano raukeaa, momenttia ei enää sovelleta. Täytäntöönpanon raukeaminen voi johtua siitä, että päätös julistetaan moitekanteen johdosta pätemättömäksi tai että päätös perutaan.

Pykälän 7 *momentissa* on otettu huomioon purkavan uusrakentamisen toteutus usean taloyhtiön yhteisenä hankkeena. Purkava uusrakentaminen voidaan monissa tapauksissa toteuttaa tehokkaimmin, tarkoituksenmukaisimmin ja yhteenlaskettua lisärakennusoikeutta eniten lisäävällä tavalla usean taloyhtiön yhteisenä hankkeena siten, että uudet rakennukset, kulkuväylät, piha-alueet ja muut tilat voidaan sijoitella vapaasti hankkeeseen osallistuvien taloyhtiöiden kiinteistöille. Tällainen hanke voidaan toteuttaa monin tavoin esim. kiinteistöjä ja rakennuksia ja niiden osia luovuttamalla, vaihtamalla ja yhdistämällä sekä sulautumisella ja jakautumisella.

Tässä tilanteessa on kaikkien hankkeeseen osallistuvien taloyhtiöiden ja niiden osakaiden kannalta tärkeää, että 40 §:n mukainen suunnitelma sisältää vaadittavat tiedot kaikkien osallistuvien taloyhtiöiden osalta. Käytännössä ennakoitavissa oleva ja yleensä hyväksyttävä tapa kaavoituksessa saatavan lisärakennusoikeuden jakamiseksi osallistuvien taloyhtiöiden kesken on lisärakennusoikeuden arvon jakaminen taloyhtiöiden kesken niiden kiinteistöjen kaavamuutosta edeltävien rakennusoikeuksien suhteessa siinäkin tapauksessa, että uudet rakennukset ja rakennusoikeus eivät jakautuisi samassa suhteessa taloyhtiöiden kiinteistöille. Tämä periaate soveltuu varsinkin silloin, kun jonkin kiinteistön tehokkaampi rakentaminen perustuu kaikkien uusien rakennusten, kulkuväylien, piha- ym. alueiden uudelleen sijoitteluun koko hankealueella.

Usean taloyhtiön yhteinen suunnitelma on syytä muotoilla niiden väliseksi esisopimukseksi ja sopimukseksi, jotta suunnitelman velvoittavuus ja siitä poikkeamisen seuraukset olisivat mahdollisimman selvät. Tämän vuoksi 40 §:n 2 momentissa ehdotetaan, että suunnitelma on siihen osallistuvien asunto-osakeyhtiöiden hallitusten päivättävä ja allekirjoitettava.

Pykälän 8 *momentissa* on otettu huomioon usean taloyhtiön purkavan uusrakentamisen yhteinen toteutus, johon sisältyy taloyhtiöiden sulautumisia tai jakautumisia. Näissäkin tilanteissa on tarkoituksenmukaista, että purkavaa uusrakentamista koskevan suunnitelman tietovaatimuksilla voidaan korvata kaikki vastaavat sulautumis- ja jakautumissuunnitelmaa koskevat 19 luvun 3 §:n ja 20 luvun 3 §:n tietovaatimukset. Tällainen suunnitelma on nimettävä suunnitelmaksi purkavasta uusrakentamisesta ja sen toteuttamiseen sisältyvästä sulautumisesta/jakautumisesta ja 40 §:n 2 momentin mukaan kaikkien hankkeeseen osallistuvien taloyhtiöiden on päivättävä ja allekirjoitettava suunnitelma.

40 §. Suunnitelma purkavaksi uusrakentamiseksi. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi purkavan uusrakentamisen hankkeen päätöksentekoa ja toteuttamista varten laadittavasta suunnitelmasta. Koska pykälässä tarkoitettuun suunnitelmaan sisältyy 39 §:n 2 momentissa tarkoitettujen seikkojen osalta ehdotus asiasta päättävälle yhtiökokoukselle, kuuluu suunnitelman laatiminen *1 momentin* mukaan taloyhtiön hallitukselle. Tällä tarkoitetaan sitä, että hallituksen on huolehdittava suunnitelman asianmukaisesta valmistelemisesta ja hyväksyttävä suunnitelma. Käytännössä suunnitelman laatimiseen tarvitaan sellaista rakentamisen, rahoituksen ja kiinteistöalan eri toimintojen asiantuntemusta, jota taloyhtiöllä ei ole omasta takaa. Hallituksen on valittava riittävän huolellisesti ja kattavasti suunnitelman laatimisessa avustavat tahot.

Suunnitelman laatimiseen sovellettaisiin johdon yleistä huolellisuusvelvollisuutta, jonka mukaan riittävänä huolellisuutena voidaan yleensä pitää sitä, että ratkaisun taustaksi on hankittu tilanteen edellyttämä asianmukainen tieto, sen perusteella on tehty johdonmukainen päätös eivätkä päätöksen tekoon ole vaikuttaneet johdon jäsenten eturistiriidat. Suunnitelman laatimiseen liittyvän hallituksen vastuun arvioinnissa otettaisiin yksittäistapauksissa huomioon myös osakkeenomistajien myötävaikutus, joka voi käytännössä ilmetä muun muassa henkilövalintojen ja johdon käyttöön annettavien resurssien sekä hankkeen valmistelua koskevien aiempien yhtiökokouksen päätösten kautta. Useampaa taloyhtiötä koskevan yhteisen suunnitelman laatimisesta purkavaan uusrakentamiseen osallistuvien yhtiöiden hallitusten toimesta ehdotetaan säädettäväksi erikseen pykälän 2 momentissa.

Ehdotuksen tarkoituksena on, että suunnitelma sisältää sellaiset tiedot, jotka purkavaa uusrakentamista koskevan päätöksen tekemällä osakkailla on tarpeen olla yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamisen, hallintaoikeutensa säilymisen, muiden osakkeiden yhtiössä tuottamien oikeuksien ja velvollisuuksien, lisärakentamisoikeuden käyttämisestä saatavan hyödyn jakautumisen, hankkeen toteuttamistapojen sekä muiden vaikutuksien arvioimiseksi. Osakkeenomistajien lisäksi suunnitelman sisältövaatimuksissa on otettu huomioon yhtiön ja osakkeenomistajien velkojien tiedontarpeet.

Suunnitelman nähtävänä pidosta ja lähettämisestä ehdotetaan säädettäväksi edellä luvun 22 §:ssä ja suunnitelmaa koskevasta riippumattoman asiantuntijan lausunnoista jäljempänä luvun 41 §:ssä.

Pykälän 1 momentin *1 kohdan* mukaan suunnitelmassa olisi oltava hankkeen osapuolena olevien yhtiöiden yksilöimiseksi tarvittavat tiedot sekä kuvaus kunkin tällaisen yhtiön tehtävistä ja vastuista. Hankkeen osapuolena olisi aina se yhtiö tai ne yhtiöt (ks. edellä 39 §:n 8 ja 9 momentti), joiden yhtiökokouksen 39 §:n mukaista päätöstä purkava uusrakentaminen edellyttää. Näiden yhtiöiden lisäksi hankkeen osapuolena voi toteuttamistavasta riippuen olla muun muassa hankkeen rahoittajina, rakennuttajina, rakentajina ja suunnittelijoina olevia yhtiöitä. Näistä yhtiöistä suunnitelmassa tulisi mainita

sellaiset, joiden tehtävillä ja vastuilla on olennainen merkitys hankkeen toteuttamisen ja kustannusten muodostumisen kannalta.

Momentin 2 kohdan perusteella suunnitelmassa olisi oltava selvitys purkavan uusrakentamisen syistä ja toteutuksesta. Purkavan uusrakentamisen syynä on yleensä se, että yhtiössä on tiedossa sellaisia laajamittaisia kunnossapitotarpeita, jotka on tarkoituksenmukaista toteuttaa siten, että niiden rahoittamiseksi hyödynnetään yhtiön tonttiin kohdistuvaa käyttämätöntä rakentamisoikeutta. Käytännössä tällaisten hankkeiden toteuttaminen edellyttää yleensä yhtiön vanhojen rakennusten purkamista. Näiden purkavan uusrakentamisen syiden arviointia varten jäljempänä momentin 3 kohdassa ehdotetaan säädettäväksi erikseen osakkeenomistajille yhtiön tulevista olennaisista kunnossapitotarpeista annettavasta selvityksestä.

Purkavan uusrakentamisen toteuttamistavasta olisi momentin 2 kohdan perusteella ilmoitettava ainakin, perustuuko toteuttaminen päätöksen tekevän yhtiön hallitsemien rakennusten purkamiseen ja uudelleen rakentamiseen vai yhtiön kiinteistön, rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutukseen hankkeen toteuttamiseksi. Lisäksi suunnitelmassa olisi mainittava, jos toteuttamiseen liittyy 39 §:n mukaisen päätöksen tekevien yhtiöiden osakeanti, sulautuminen tai jakautuminen. Eri toteuttamistapoja koskevia tarkempia tietovaatimuksia on jäljempänä tämän pykälän kohdissa.

Momentin 2 kohdan perusteella suunnitelmasta olisi käytävä ilmi myös kunkin osakkeenomistajan osakkeiden ja nykyisen osakehuoneiston ja osakeryhmän käyvät arvot ja osakkaalle purkavassa uusrakentamisessa annettavan uuden osakehuoneiston käypä arvo ja mahdollinen muu vastike sekä käypien arvojen ja mahdollisen muun vastikkeen suhde ennen purkamista ja kun uudet osakehuoneistot otetaan käyttöön. Tiedot ovat tarpeen yhdenvertaisuusperiaatteen ja edellä 39 §:n 1 momentissa säädettyjen purkavan uusrakentamisen päätöksen edellytysten arvioimiseksi. Osakkeiden ja osakehuoneistojen käypien arvojen määrittelyssä otettaisiin huomioon kaikki niiden arvioon vaikuttavat seikat, osakkaan itse toteuttamat muutostyöt mukaan lukien. Osakehuoneiston ominaisuuksien lisäksi osakkeiden käypään arvoon vaikuttavat käytännössä kaikki osakkeiden yhtiössä tuottamat oikeudet ja velvollisuudet. Suunnitelmassa esitetyistä osakkeiden ja osakehuoneistojen käyvistä arvoista annettavasta riippumattoman asiantuntijan lausunnosta ehdotetaan säädettäväksi 41 §:ssä.

Momentin 3 kohdan perusteella suunnitelmassa olisi oltava selvitys sellaisesta yhtiön nykyisten rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta ja kunnossapitokuluista suunnitelman allekirjoittamista seuraavan vähintään kymmenen vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin tilojen käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Vaatimus poikkeaa sisällöltään luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettusta kunnossapitotarveselvityksestä siten, että ehdotetun arvion aikajänne olisi pidempi ja se sisältäisi myös

kustannusarvion. Tarvittaessa suunnitelmassa voidaan esittää arvio pidemmänkin ajan kunnossapitotarpeesta ja -kuluista, mutta se ei olisi pakollista. Kohdassa tarkoitetut tiedot ovat tarpeen suunnitelman 2 kohdassa esitettävien purkavan lisärakentamisen syiden arvioimiseksi sekä peruskorjausten ja -parannusten toteutusvaihtoehtojen vertailemiseksi.

Momentin *4 kohdan* mukaan suunnitelmassa olisi oltava ehdotus kullekin osakkeenomistajalle tarjottavaksi uudeksi osakehuoneistoksi sekä tiedot kunkin osakkeenomistajan vanhan ja uuden osakehuoneiston keskeisistä käytettävyyteen ja arvoon vaikuttavista ominaisuuksista. Ehdotetut tiedot vastaavat pääosin asuntojen markkinoinnista annetun valtioneuvoston asetuksen 8 §:n 4 kohdan perusteella annettavia sekä tämän lain 1 luvun 13 §:n 1 momentin perusteella yhtiöjärjestyksessä osakehuoneistoista mainittavia tietoja. Huoneiston yhtiövastikeperusteilla ja muilla tilojen käytöstä aiheutuvilla kuluilla tarkoitetaan kohdassa yhtiöjärjestyksen vastiketta ja muita mahdollisia maksuja koskevia määräyksiä. Osakkeenomistajan maksettavaksi tulevan vastikkeen ja mahdollisten muiden kustannusten määrästä uusien osakehuoneistojen käyttöönoton jälkeen ehdotetaan kerrottavaksi suunnitelman 9 ja 10 kohdan perusteella. Kohdassa tarkoitetut tiedot ovat tarpeen 39 §:n 1 momentissa säädettyjen osakkeenomistajien hallintaoikeutta ja käypää arvoa koskevien päätöksen edellytysten arvioinnin kannalta.

Momentin *5 kohdan* mukaan suunnitelmassa olisi oltava ehdotus mahdolliseksi muuksi osakkeenomistajalle annettavaksi vastikkeeksi sekä selvitys perusteista, joilla osakkeenomistajalle voidaan tarjota tämän aiemmasta osakehuoneistosta hallintaoikeudeltaan tai käyvältä arvoltaan poikkeavaa osakehuoneistoa. Muulla osakkeenomistajalle annettavalla vastikkeella tarkoitetaan esimerkiksi rahamääräistä korvausta silloin, kun yksittäisen osakkaan huoneisto poikkeaa ominaisuuksiensa tai tasonsa puolesta sillä tavoin muista osakehuoneistoista, että uudessa rakennuksessa yhtiön kannalta tarkoituksenmukainen vaihtoehto voi olla tarjota osakkaalle tältä osin osakehuoneiston käyvän arvon laskua vastaavaa rahavastiketta.

Osakkeenomistajan aiemmasta osakehuoneistosta poikkeavan uuden osakehuoneiston tarjoaminen tämän suostumuksella voi käytännössä olla tarpeen purkavan uusrakentamisen hankkeen toteuttamiseksi. Yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen osakkeenomistajan aiemmasta osakehuoneistosta poikkeavan huoneiston tarjoamiseen edellyttää, että arvokkaamman osakehuoneiston purkavan uusrakentamisen jälkeen saavalta osakkeenomistajalta peritään käyvän arvon nousua vastaava korvaus ja että osakehuoneistonsa vähemmän arvokkaaseen huoneistoon vaihtavalle osakkeenomistajalle hyvitetään vanhan ja uuden osakehuoneiston käypien arvojen erotus. Viime kädessä yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen voi edellyttää myös sitä, että jos kaikille osakkaille ei voida tarjota heidän haluamiaan vanhoista osakehuoneistoista

poikkeavia uusia osakehuoneistoja, ratkaistaan oikeus tällaisiin osakehuoneistoihin arvalla. Edellä mainittujen perusteiden sisällyttäminen suunnitelmaan on tarpeen yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamisen arvioimiseksi.

Momentin 6 kohdan mukaan suunnitelmassa olisi oltava ehdotus muiden kuin vanhoille osakkeenomistajille tulevien osakehuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden antamiseksi tai uuden yhtiön järjestelyiksi tällaisten osakkaiden tarjoamiseksi sekä näistä osakehuoneistoista 5 kohdassa tarkoitetut tiedot. Purkavasta uusrakentamisesta päättävät osakkeenomistajat voivat näiden tietojen perusteella arvioida, minkälaisesta uudesta rakennuksesta tai yhtiöstä heille tarjotaan uusia osakehuoneistoja.

Momentin 7 kohdan mukaan suunnitelmassa olisi oltava ehdotus yhtiön välittömään hallintaan tulevista tiloista ja alueista. Tällaisista tiloista ja alueista olisi suunnitelmassa oltava osakehuoneistoja vastaavat tiedot. Näihin tiloihin liittyvänä yhtiövastike- tai muuna maksuperusteena suunnitelmassa mainittaisiin tilojen käyttämisestä yhtiöjärjestyksen perusteella perittävät maksut. Purkavasta uusrakentamisesta päättävät osakkaat tarvitsevat tietoja sen arvioimiseksi, onko uudessa rakennuksessa tai yhtiössä saatavilla samanlaiset osakehuoneistojen arvoon vaikuttavat ja osakkeenomistajan henkilökohtaisiin asumistarpeisiin liittyvät palvelut, kuin ennen purkavaa uusrakentamista.

Momentin 8 kohdan mukaan suunnitelmassa on oltava ehdotus yhtiöjärjestyksen muutokseksi tai uuden yhtiön yhtiöjärjestykseksi edellä 4, 6 ja 7 kohdissa tarkoitettujen huoneistojen ja yhtiön tilojen ja alueiden osalta. Kohdan perusteella suunnitelmasta kävisivät ilmi yhtiöjärjestyksessä lain 1 luvun 13 §:n 1 momentin 4–7 kohdissa säädetyt tiedot osakehuoneistoista ja niitä vastaavista yhtiön hallintaan jäävistä tiloista, osakeryhmistä ja niiden tuottamasta hallinto-oikeudesta sekä yhtiövastikeperusteista. Käytännössä osakkeita tai osakeryhmiä koskevat tiedot mahdollistavat myös sen arvioimisen, minkälainen päätösvalta yhtiökokouksessa käsiteltävissä asioissa purkavasta uusrakentamisesta päättävillä osakkeenomistajilla olisi yhtiön osakemäärän kasvaessa purkavan uusrakentamisen seurauksena. Jos yhtiöjärjestyksessä olisi tarkoitus nimenomaisella määräyksellä poiketa lain 6 luvun 13 §:n olettamasaäntönä olevasta ”osake ja ääni”-periaatteesta, olisi tästä mainittava nimenomaisesti suunnitelmassa.

Lisäksi suunnitelmassa olisi 8 kohdan mukaan oltava ehdotus mahdollisen uuden yhtiön toimielinten jäsenten valintatavasta sekä uusien osakehuoneistojen tarjoamiseksi tarvittavista järjestelyistä. Viimeksi mainituista kohdan perusteella suunnitelmassa mainittaisiin esimerkiksi, perustuuko uusien osakkeiden antaminen osakeantiin, optio- tai muuhun merkintäoikeusantiin, osakeryhmää koskevaan huoneistoselitelmän muutokseen vai etuostosopimukseen perustuvaan asuntokauppaan. Näiden tietojen antaminen olisi tarpeen muun muassa päätöksen tekvän osakkeenomistajan oikeussuojakeinojen arvioimiseksi.

Momentin 9–10 kohtiin ehdotetaan tietovaatimuksia, jotka liittyvät purkavan uusrakentamisen kustannuksiin osakkeenomistajille. Käytännössä näillä tiedoilla on olennainen merkitys yksittäisen osakkeenomistajan päätöksenteon kannalta. Momentin *9 kohdan* mukaan suunnitelmasta olisi käytävä ilmi sekä hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset, että kunkin osakehuoneiston hankintakustannukset ilman lisä- ja muutostöitä sekä tieto siitä, että osakkeenomistajien haluamien mahdollisten lisä- ja muutostöiden kustannukset tulevat näiden kustannusten päälle. Mahdollisuudet lisä- ja muutostöistä sopimiseen riippuisivat siitä, miten hanke toteutetaan. Kohdassa tarkoitetut hankintakustannukset voisivat toteuttamistavasta riippuen tulla osakkeenomistajan maksettavaksi esimerkiksi yhtiövastikkeen, osakkeen merkintähinnan tai osakehuoneiston kauppahinnan muodossa. Selvityksen perusteella kukin osakas voi itse arvioida omien rahoitusmahdollisuuksiensa riittävyttä. Tietovaatimus vastaa sisällöltään osin ryhmärakennuttamislain 21 §:n 1 momentin 8 kohtaa.

Osakehuoneistojen hankintakustannusten lisäksi osakkeenomistajille olisi momentin *10 kohdan* mukaan annettava arvio kuhunkin osakehuoneistoon kohdistuvan yhtiövastikkeen ja muiden mahdollisten kustannusten määrästä uusien osakehuoneistojen käyttöönottoa seuraavalla ensimmäisellä tilikaudella. Ehdotus vastaa ryhmärakennuttamislain 21 §:n 1 momentin 16 kohtaa.

Momentin *11 kohdan* mukaan suunnitelmassa olisi oltava selvitys siitä, miten hanke voi vaikuttaa yhtiön verokohteluun. Hankkeen verokohtelua koskeva selvitys on tarpeen purkavan uusrakentamisen taloudellisten vaikutusten ja hyödyn jakautumisen arvioimiseksi.

Momentin 12 ja 13 kohdissa ehdotetaan säädettäväksi hankkeen toteutuksen aikataulusta suunnitelmassa annettavista tiedoista. Momentin *12 kohdan* mukaan suunnitelmassa on oltava selvitys osakkeenomistajien vanhojen osakehuoneistojen hallintaoikeuden päättymisajankohdasta ja heille tulevien uusien osakehuoneistojen käyttöönoton arvioidusta ajankohdasta. Tiedot ovat tarpeen erityisesti väistöasumis- ja muiden väliaikaisten tilatarpeiden ennakoinniseksi. Toisaalta myös sijoittajaosakkaat tarvitsevat kohdassa tarkoitettuja tietoja omien velvollisuuksiensa täyttämiseksi ja sijoitustuoton arvioimiseksi riittävällä tavalla. Momentin *13 kohdan* mukaan suunnitelmassa olisi oltava ehdotus yhtiön kaikkien osakehuoneistojen hallintaoikeuden ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkamisen perusteiksi. Tietojen antaminen päätöksen tekeville osakkaille on tarpeen, koska käytännössä hanke voi olla tarkoituksenmukaista toteuttaa vaiheittain siten, että purkavassa uusrakentamisessa uudet osakehuoneistot ja yhtiön rakennukset syntyvät vaiheittain. Tällä voi olla olennainen vaikutus sekä osakehuoneistojen asumisviihtyisyyteen, että vastikkeenmaksuvelvollisuuteen.

Momentin *14 kohdan* mukaan suunnitelmassa on oltava kiinteistön tai rakennuksen tai niiden osan mahdollisessa luovutuksessa ehdotus luovutusehdoiksi ja uuden yhtiön

kiinteistön omistuksen ja hallinnan järjestämiseksi. Kohtaa sovelletaan vain silloin, kun yhtiö luovuttaa olemassa olevien osakehuoneistojen kiinteistön tai osan siitä uudelle omistajalle. Tällöin suunnitelmassa on oltava yhtiön ja sen osakkaidenkannalta merkitävät luovutuksen ehdot. Lisäksi suunnitelmasta on ilmentävä, miten kiinteistön ja uusien rakennusten omistus ja hallinta järjestetään tämän jälkeen. Tämän momentin 4 kohdan perusteella luovutetulla kiinteistöllä olevia osakehuoneistoja hallinneille vanhoille osakkaille on tarjottava uusia osakehuoneistoja. Yleensä uusien osakehuoneistojen on oltava yhtiön alkuperäisellä kiinteistöllä tai sen välittömässä läheisyydessä (esim. usean taloyhtiön tai taloyhtiön ja rakennusliikkeen ja sijoittajan yhteishanke naapurikiinteistöillä), jotta osakkaan hallintaoikeuden voidaan katsoa säilyvän 38 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetulla tavalla. Kiinteistön hallinnan järjestämisellä tarkoitetaan yleensä sitä, että luovutettavan kiinteistön ja rakennuksen tai sen osan hallinnan osalta on kerrottava, millä ehdoilla uudet osakehuoneistot sisältävän rakennuksen omistaja hallitsee rakennusta ja sen kiinteistöä (esim. kiinteistön omistuksen tai vuokrauksen pääasialliset ehdot). Kiinteistön ja rakennuksen hallintaoikeustiedoilla tarkoitetaan myös luovutuksensaajaksi tulevaa asunto-osakeyhtiötä tai keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä koskevia tietoja ja yhtiön osakehuoneistoihin oikeuttavien osakkeiden jaon toteutusta. Nämä tiedot on annettava yksityiskohtaisesti ainakin niistä kiinteistön tai sen osan luovutuksensaajayhtiöistä, joiden osakkeita ja osakehuoneistoja tarjotaan luovutettavien yhtiöiden vanhoille osakkaille. Käytännössä luovutus voidaan toteuttaa esimerkiksi niin, että lopullisina luovutuksensaajina on yksi tai useampi asunto-osakeyhtiö, keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö tai muu osakeyhtiö. Kiinteistön ja rakennuksen hallintaoikeutta koskevan tietovaatimuksen mallina ovat ryhmärakennuttamislain 21 §:n 1 momentin 4 ja 5 kohta.

Momentin 15 kohdan perusteella suunnitelmassa on oltava selvitys uusien rakennusten rakentamiseksi käytettävän rakennusoikeuden laadusta ja määrästä sekä uusien rakennusten rakennustyyppistä. Jos hankkeessa on useita rakennuspaikkoja, tiedot on annettava jokaisesta rakennuspaikasta. Tietovaatimuksen mallina on ryhmärakennuttamislain 21 §:n 1 momentin 4 kohta.

Momentin 16 kohdan mukaan suunnitelmassa on oltava selvitys hankkeen toteuttamiseen tarvittavien kaavamuutosten ja rakennuslupien hankkimisesta. Päätös purkavasta uusrakentamisesta voidaan tehdä ennen tai jälkeen sen toteuttavuuden kannalta olennaista lainvoimaista kaavamuutosta. Jos päätös tehdään kaavamuutoksen jälkeen, suunnitelmassa on kerrottava vahvistetun kaavamuutoksen sisältö. Jos kaava tulee vahvistettavaksi myöhemmin, on kerrottava kaavamuutoksen käsittelytilanne ja suunnitelman pohjaksi voidaan ottaa ennakoitavissa oleva rakennusoikeus ja suunnitelmassa voidaan määritellä ehdot, joiden mukaisesti suunnitelman yksityiskohtia myöhemmin tarkistetaan kaavamuutoksen tultua voimaan ja hankkeen kulujen jako siinä tapauksessa, että hanke jää kaavoitukseen liittyvistä tms. syistä kesken.

Momentin *17 kohdan* mukaan suunnitelmassa on oltava selvitys uusia rakennuksia ja niiden rakentamistapaa koskevista suunnitelmista, kuten hankesuunnitelma ja yleissuunnitelma. Hankesuunnitelma sisältää tyypillisesti hankkeen laajuutta, laatua kustannuksia ja aikataulua koskevat tavoitteet. Yleissuunnitelma sisältää tiedot kiinteistön perusosasta sekä mahdollisten muuntuvien tila-alueiden suunnittelusta. Lisäksi olisi annettava hankkeen alustava rakennustapaselostus, jossa tyypillisesti kuvataan rakennuksen ja sen tilojen laatutaso, kuten asuntojen pintamateriaalit ja teknisten järjestelmien (esim. lämmitysjärjestelmä) pääominaisuudet. Tietovaatimuksen mallina ryhmärakennuttamislain 21 §:n 1 momentin 7 kohta.

Momentin *18 kohdan* mukaan suunnitelmassa on oltava tieto siitä, millä ehdoilla lunastusta vaativan osakkeenomistajan osakkeet voidaan lunastaa. Tällaisia ehtoja ovat ainakin lunastuksen käypä hinta, lunastushinnan maksuaika, osakkeenomistajan hallintaoikeuden ja muiden yhtiössä tuottamien oikeuksien ja velvollisuuksien päättymisen sekä se, kuka vastaa lunastushinnan maksamisesta. Nämä tiedot ovat tarpeen, että osakkeenomistajat voivat ennalta arvioida tarjolla olevia vaihtoehtoja. Hankkeen toteuttamisen kannalta on hyödyllistä, että tieto lunastusvaatimuksista saadaan mahdollisimman aikaisin. Lunastushinnasta annettavasta riippumattoman asiantuntijan arviosta ehdotetaan säädettäväksi 41 §:n 1 momentin 3 kohdassa.

Momentin *19 kohdan* mukaan suunnitelmassa olisi annettava tiedot, jotka ovat tarpeen yhtiön kokonaistaloudellisen tilanteen ja purkavan uusrakentamisen rahoitus- ja tasevaikutuksen arvioimiseksi myös silloin, kun taloyhtiö toteuttaa hankkeen yksin. Tietojen antaminen on erityisen tärkeää silloin, kun kaksi tai useampia taloyhtiöitä toteuttaa hankkeen yhdessä, muutenkin kuin sulautumisen kautta.

Momentin *20 kohdan* kiinteistökiinnitystä koskeva tieto on tarpeen, jos kiinteistöjä yhdistellään tai pilkotaan (kiinnityskelpoinen vuokraoikeuden yhdistäminen/jakaminen mukaan lukien) ja yritysikiinnitystieto on tarpeen sulautumis- ja jakautumistoteutusten lisäksi, jos yritysikiinnityksen piiriin kuuluvaa varallisuutta siirtyy taloyhtiöltä toiselle tai se tulee yhteiseen hallintaan.

Momentin *21 kohdan* perusteella suunnitelmasta on käytävä ilmi selvitys tai ehdotus yhtiön optio-oikeuden ja muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden haltijan oikeuksista suunnitelman mukaisessa purkavassa uusrakentamisessa. AOYL:n mukaan yhtiö voi antaa optio-oikeuksia uusiin osakkeisiin, jotka tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksen mukaista myöhemmin rakennettavaa ja käyttöönotettavaa osakehuoneistoa. Käytännössä optio-oikeuksia on toistaiseksi tiettävästi käytetty vähän. Jos yhtiö on antanut tällaisia optio-oikeuksia, joita se ei voi niiden ehtojen mukaan lunastaa ennen kuin purkavasta uusrakentamisesta päätetään, suunnitelmassa on otettava optio-oikeuksien ehtojen mukaisesti huomioon uusien osakehuoneistojen tarjoaminen myös optio-oikeuksien haltijoille.

Momentin 22 *kohdassa* annetaan tiedot suunnitelmaan osallistuvan taloyhtiön oikeudesta päättää suunnitelman hyväksymisen ja toteutuksen välisenä aikana yhtiön tavanomaisesta toiminnasta poikkeavista muista hankkeista, kuten kiinteistön tai rakennuksen tai niiden osan purkamisesta, luovutuksesta tai pitkäaikaisesta vuokralle antamisesta tai vuokrasopimuksen irtisanomisesta taikka osakeannista. Nämä tiedot ovat tarpeen yhtäältä yhden taloyhtiön ja hankkeen muiden rahoittajien kannalta ja toisaalta useamman taloyhtiön hankkeessa (ks. edellä 39 §:n 8 mom.) myös muiden hankkeeseen osallistuvien taloyhtiöiden kannalta.

Pykälän 2 *momentissa* ehdotetaan säädettäväksi 38 §:n 8 ja 9 momentissa tarkoitettuihin useamman taloyhtiön yhteisiä hankkeita koskevasta suunnitelman päiväys- ja allekirjoitusvaatimuksesta.

41 §. Riippumattoman asiantuntijan lausunto. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi riippumattoman asiantuntijan nimeämisestä ja asiantuntijan lausunnosta, joka koskee purkavaa uusrakentamista koskevan suunnitelman tietojen riittävyttä ja oikeellisuutta, purkavaa uusrakentamista koskevan helpotetun päätöksenteon edellytysten täyttymistä (erityisesti yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen vanhoille osakkaille annettavan vastikkeen määrittelyssä), suunnitelman toteuttamiskelpoisuutta ja vanhoille osakkaiden osakkeista tarjottavaa lunastushintaa. Lausunto on tarkoitettu ensi sijassa hankkeeseen osallistuvan tai osallistuvien asunto-osakeyhtiöiden osakkaille sen varmentamiseksi, että heillä on käytettävissään oikeat ja riittävät tiedot, kun he päättävät kannastaan purkavaan lisärakentamiseen tai harkitsevat lunastusmahdollisuuden käyttöä.

Pykälän 1 *momentin* mukaan yhtiön, käytännössä yleensä sen hallituksen, on nimettävä yksi tai useampi riippumaton asiantuntija arvioimaan ja lausumaan purkavaa uusrakentamista koskevasta suunnitelmasta ja sen sisältämistä hallituksen päätösehdotuksista. Jos suunnitelman osapuolena on useampia taloyhtiöitä, nämä voivat nimetä yhden tai useamman yhteisen asiantuntijan. Asiantuntija voi käyttää apunaan nimeämiään tietyn alan asiantuntijoita, mutta toimeksiantaja yhtiön ja sen osakkaiden suuntaan hän vastaa koko lausunnosta eli myös käyttämiensä asiantuntijoiden työstä.

Asiantuntijan on oltava riippumaton suhteessa toimeksiantajayhtiöön, sen johtoon ja osakkaisiin sekä hankkeen rahoittajiin, rakentajiin ja suunnittelijoihin. Kielletty riippuvuussuhde voi syntyä johdon jäsenyyden, toimi-, työ- tai toimeksiantosuhteen, omistuksen tai muun määräysvallan tai huomattavan vaikutusvallan perusteella.

Hankkeen toteutuksesta ja käytettävissä olevista asiantuntijaresursseista riippuen voidaan käytännössä tarvita useampia asiantuntijoita. Jos hankkeeseen osallistuu useampia asunto-osakeyhtiöitä, ei ole kuitenkaan periaatteellista estettä sille, että ne hankkivat lausunnon samalta asiantuntijalta. Käytännössä useamman asiantuntijan tarve voi

perustua ajan myötä kehittyviin yleisiin käytäntöihin ja taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän arvioihin yksittäistapauksessa.

Käytännössä lausunnon antamiseen tarvitaan:

- kiinteistöjuridiikan asiantuntemusta,
- asunto-osakeyhtiön nykyisen kiinteistön ja rakennuksen teknisen kunnon ja markkina-arvon ja osakehuoneistojen markkina-arvon määrittämisen osaamista ja uusien, suunniteltujen rakennusten ja osakehuoneistojen osalta vastaavaa osaamista, sekä
- kiinteistömarkkinoiden tulevan kehityksen arviointiosaamista.

Nykyisen ammatillisen osaamisen perusteella lausunnon antaja olisi käytännössä juristi, joka kiinteistön, rakennuksen ja osakehuoneistojen arvon määrittämisen osalta perustaisi lausuntonsa alihankkijaltaan tai alihankkijoiltaan saamiinsa arvioihin. Momentin 1 kohdan mukaan riippumattoman asiantuntijan lausunnossa on arvioitava, onko 40 §:n mukaisessa suunnitelmassa annettu oikeat ja riittävät tiedot vanhoille osakkaille tulevan osakehuoneisto- ja mahdollisen muun vastikkeen määrittelyn perusteista. Tämän kohdan perusteella lausunnossa on arvioitava erityisesti 40 §:n 1 momentin 2–5 kohdassa tarkoitettuja tietoja, selvityksiä ja arvioita ja käytännössä niihin perustuvista ehdotuksista.

Momentin 2 kohdan perusteella lausunnossa on arvioitava sitä, miten 39 §:n 1 momentin 1–4 kohdassa mainitut osakkaan hallintaoikeuden säilyttämistä, osakkaiden yhdenvertaista kohtelua ja osakkaan muiden oikeuksien ja maksuvelvollisuuden ennallaan säilyttämistä koskevat periaatteet toteutuvat suunnitelman mukaisessa järjestelyssä (ks. erityisesti 40 §:n 1 momentin 2–5, 7–10, 12–13, 15, 17 ja 19 kohdat).

Momentin 3 kohdan mukaan lausunnossa on arvioitava myös yleisesti suunnitelman toteutuskelpoisuutta. Käytännössä taloyhtiö ei kykene yksin laatimaan 40 §:n mukaista suunnitelmaa, jonka tekemiseen olennaisesti vaikuttavat yleensä ainakin ulkopuolinen suunnittelija ja rakennusliike ja mahdollisesti myös rahoittajat. Suunnitelman toteutuskelpoisuuden kannalta on keskeistä, että taloyhtiöllä on luotettavat kumppanit, joiden voidaan olettaa toteuttavan hankkeen sovitulla tavalla. Tästä syystä on yhtiön ja sen osakkaiden kannalta aina tarpeen, että suunnitelman laatimiseen nähden ulkopuolinen asiantunteva taho arvioi suunnitelman toteutuskelpoisuuden, suunnitelmassa mainitut yhtiön sopimuskumppanit mukaan lukien. Toteutuskelpoisuuden arvioinnissa otettaisiin suunnitelmasta ilmenevien tietojen perusteella huomioon myös se, että hanke toteutetaan lainmukaisesti (ml. rakentamista koskeva sääntely, toteutukseen osallistuvien sopimuskumppanien yhteiskuntavelvoitteet).

Momentin 4 kohdan perusteella lausunnossa olisi arvioitava lunastushintaa ja lunastuksen muita ehtoja, joita yhtiö tai muu lunastaja tulee suunnitelman mukaan tarjoamaan

niille osakkaille, jotka haluavat käyttää 42 §:n mukaista oikeutta osakkeidensa lunastamiseen. Säännöstä ehdotetaan sen vuoksi, että osakkeenomistajien käytettävissä olisi purkavasta uusrakentamisesta päätettäessä riittävät tiedot käytettävissään olevista AOYL:ssa säännellyistä toimintavaihtoehdoista. Lunastuksessa otetaan huomioon osakehuoneiston käypä arvo ja huoneistoon oikeuttavan osakeryhmän yhtiössä tuottamien muiden oikeuksien ja velvollisuuksien arvo ottaen huomioon suunnitelman perusteella arvioitavissa olevaan uusien rakennusten ja huoneistojen toteutukseen liittyvät ajan kulumiseen, kaavoitukseen, rakentamiseen, rahoitukseen ja kiinteistömarkkinoiden kehitykseen liittyvät riskit.

Pykälän 2 *momentin* mukaan asiantuntijan lausunnossa olisi mainittava, onko suunnitelman toteuttaminen omiaan vaarantamaan yhtiön velkojen maksun. Tältäkin osin lausunto on tarkoitettu erityisesti yhtiön ja sen osakkaiden käyttöön, arvio on erityisen tarpeellinen useamman taloyhtiön yhteisissä hankkeissa. Arvio voi olla käytännössä hyödyllinen yhtiön ja osakkaan velkojienkin kannalta. Arvio ei sido velkoja eikä sillä ole vaikutusta velkojen tiedonsaantia koskevien säännösten soveltamisen (ks. ehdotettu 6 luvun 22 §) kannalta.

42 §. Osakkeenomistajan oikeus vaatia lunastusta purkavassa uusrakentamisessa. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi osakkeenomistajan oikeudesta vaatia lunastusta, lunastushinnasta sekä lunastukseen sovellettavasta menettelystä purkavassa uusrakentamisessa. Oikeutta vaatia lunastusta ehdotetaan osakkeenomistajalle, joka ei ole kannattanut purkavan uusrakentamisen päätöstä. Tämä on tarpeen, jotta tällaiselle osakkeenomistajalle voidaan taata asumisen tai osakehuoneiston muun käytön mahdollisimman häiriötön jatkuminen ja tämän tavoittelema omistuksen riskitaso. Lunastus voi olla tarpeen myös hankkeen ainutlaatuisuuden ja nykyisen taloyhtiökannan osakkaiden kannalta katsottuna ennakoimattomuuden vuoksi sekä sen vuoksi, että hankkeen kesto ja vaikutuksia kunkin osakkaan asumistarpeisiin ja elämänlaatuun ei voida rajata laissa. Lunastusmenettely on tarkoitettu hanketta vastustavan osakkeenomistajan ensisijaiseksi oikeussuojakeinoksi, jonka käytöllä pyritään vähentämään tarvetta purkavaa uusrakentamista koskevan päätöksen moittimiseen.

Ehdotuksen mallina on käytetty osakeyhtiölain säännöksiä sulautumista tai jakautumista vastustavan osakkeenomistajan osakkeiden lunastamisesta, mutta ehdotus poikkeaa lunastushinnan määrittämisestä, lunastusvaatimuksen esittämisen ja lunastuksen ehtojen koskevan erimielisyyden käsittelyn osalta OYL:sta. Asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden ominaisuudet, osakaskunta, asunto-osakkeiden hinnanmääritys, purkavan uusrakentamisen vaikutukset ja hankkeen ainutlaatuisuus ja aikataulu huomioon ottaen on perusteltua säätää mainituista seikoista OYL:sta poikkeavasti.

Pykälän 1 *momentin* mukaan oikeus vaatia lunastusta olisi osakkeenomistajalla, joka on vastustanut purkavaa uusrakentamista koskevaa päätöstä tai ei ole osallistunut päätöksen tekemiseen. Säännöstä sovellettaisiin siten, että lunastusoikeutta ei ole osakkeenomistajalla, joka on hyväksynyt päätöksen yhtiökokouksessa tai suostunut siihen ennen yhtiökokousta taikka sen jälkeen. Osakkeenomistajan ei siten tarvitsisi lunastusoikeuden käyttämiseksi äänestää purkavaa uusrakentamista vastaan yhtiökokouksessa. Toisaalta, jos purkavaa uusrakentamista vastustanut tai päätöksentekoon osallistumaton osakkeenomistaja ei vaatisi lunastusta määräajassa, olisi hänellä lunastuksen sijaan oikeus yhtiökokouksen hyväksymän purkavan uusrakentamisen suunnitelman mukaan määräytyvään uuteen osakehuoneistoon ja sen hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin.

Pykälän 2 *momentin* mukaan lunastushinta olisi päätöstä edeltävän ajankohdan käypä hinta, jonka määrittämisessä otettaisiin huomioon osakkeen hallintaoikeuden lisäksi osakkeeseen liittyvät muut oikeudet ja velvollisuudet. Käytännössä osakehuoneiston hallintaoikeuden ja ominaisuuksien ohella olennaisia osakkeiden arvoon vaikuttavia oikeuksia ja velvollisuuksia ovat yleensä muun muassa osakkeenomistajan käyttöoikeus yhtiön tiloihin ja yhtiöjärjestyksen mukainen vastikkeidenmaksu- ja kunnossapitovelvollisuus sekä purkavassa uusrakentamisessa osakkeiden tuottama oikeus yhtiön varallisuuteen, purkavan uusrakentamisen tuotto-odotus mukaan lukien. Purkavan uusrakentamisen tuotto-odotus ja riskit otettaisiin huomioon käyvän hinnan määrittämisessä päätöstä edeltävän ajankohdan mukaisena ja käytettävissä olevien tietojen perusteella.

Lunastushinta määritetään yhtiön päätöshetken tilanteen mukaan ottaen huomioon hankkeen toteutuksen kestoon, markkinatilanteen muuttumiseen ja lisärakennusoikeuden saamisen ajankohtaan ja määrään liittyvät epävarmuustekijät. Lunastushinta ei sisällä korvausta tilapäisasumisesta, liiketoiminnan katkeamisesta tai muusta vastaavasta haitasta.

Pykälän 3 *momentin* mukaan lunastushinnalle maksettaisiin vuotuista korkoa lunastusvaatimuksen esittämisen ja lunastushinnan maksamisen väliseltä ajalta. Koronmaksuvelvollisuus alkaisi kuitenkin aikaisintaan purkavasta uusrakentamisesta päättävästä yhtiökokouksesta. Lunastushinnalle ehdotetaan maksettavaksi korkolain mukaista ajankohdan viitekorkoa, koska osakkeiden lunastushinta määräytyy menettelyn vireilletuloa edeltävän käyvän hinnan mukaisesti eivätkä osakkeet enää lunastusvaatimuksen esittämisen jälkeen käytännössä ole luovutuskelpoisia ja koska ehdotuksen mukaan osakkeenomistajalla on lunastusmenettelyn ajan vain osakehuoneiston hallintaoikeus.

Pykälän 4 *momentissa* ehdotetaan säädettäväksi lunastusvaatimuksen esittämisen ja lunastusasian vireillepanon määräajasta sekä lunastusmenettelyn vaikutuksesta osakeoikeuksien käyttöön. Ehdotuksen mukaan lunastusvaatimus olisi esitettävä yhtiölle

viimeistään kahden kuukauden kuluessa purkavan uusrakentamisen päätöksen tekneestä yhtiökokouksesta. Vaikka ehdotuksessa ei sitä nimenomaisesti mainita, voisi osakkeenomistaja vaatia lunastusta jo ennen purkavaa uusrakentamista koskevaa päätöstä. Hankkeen toteuttamisen ja yhtiökokouksen päätöksen vaikutusten arvioimisen kannalta olisi käytännössä hyödyllistä, että tieto lunastusvaatimuksesta tulee mahdollisimman aikaisin.

Ellei lunastuksesta sovita yhtiön ja osakkeenomistajan kesken lunastusvaatimuksen esittämisen jälkeen, olisi osakkeenomistajan saatettava lunastusasia käräjäoikeuden ratkaistavaksi neljän kuukauden kuluessa yhtiökokouksen päätöksestä.

Ehdotuksen mukaan osakkeenomistajalla olisi lunastusasian vireillepanon jälkeen oikeus lunastushintaan ja osakehuoneiston hallintaoikeus siihen asti, kunnes kolme kuukautta on kulunut lunastushinnan maksamisesta. Käytännössä osakkeenomistajan asumisen tai muun tilantarpeen järjestäminen edellyttää usein sitä, että tämä voi käyttää osakkeiden lunastushinnan uuden osakehuoneiston hankkimiseen. Momentissa ehdotetaan selvyiden vuoksi mainittavan myös, että osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan hallinta-ajaltaan yhtiövastiketta.

Momentin viimeisessä virkkeessä ehdotetaan selvyiden vuoksi säädettäväksi, että oikeus vaatia lunastusta on menetetty, jos osakkeenomistaja ei ole vaatinut lunastusta tai saattanut lunastusasiaa vireille määräajassa.

Jos käräjäoikeus päättyy lunastusasiasta antamassaan ratkaisussa siihen, ettei osakkeenomistajalla ole oikeutta lunastukseen, osakkeenomistajalla on ehdotuksen 5 *momentin* mukaan oikeus yhtiökokouksen hyväksymän purkavan uusrakentamisen suunnitelman mukaisesti määräytyvään uuteen osakehuoneistoon. Osakkeenomistaja on voinut menettää oikeutensa lunastukseen joko siksi että tämä on kannattanut purkavaa uusrakentamista asiasta päättäneessä yhtiökokouksessa tai hyväksynyt päätöksen ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen taikka siksi, ettei tämä ole esittänyt lunastusvaatimusta yhtiölle tai laittanut lunastusasiaa vireille momentissa tarkoitettussa määräajassa.

Selvyiden vuoksi momentin viimeisessä virkkeessä ehdotetaan säädettäväksi lunastusmenettelyn raukeamisesta, jos purkavaa uusrakentamista koskevan päätöksen täytäntöönpano raukeaa. Käytännössä tämä voi tulla kyseeseen esimerkiksi silloin, kun yhtiökokouksen päätös julistetaan kanteen johdosta pätemättömäksi.

Lunastushinta erääntyy 6 *momentin* mukaan maksettavaksi kuukauden kuluttua tuomion lainvoimaiseksi tulosta. Lunastushintaa ei kuitenkaan tarvitse suorittaa ennen kuin

osakkeet siirtyvät lunastajalle. Viimeksi mainitusta voidaan poiketa, jos lunastusmenettely koskee vain lunastushinnan määrittelyä ja lunastaja on ehdotetun 45 §:n mukaisesti asettanut lunastushinnasta käräjäoikeuden hyväksymän vakuuden.

Ehdotuksen 7 *momentin* mukaan lunastajana on tai lunastushinnan maksamisesta vastaa viime kädessä yhtiö. Käytännössä taloyhtiöillä on vain poikkeuksellisesti sellaisia jakokelpoisia varoja, joita voidaan käyttää osakkeiden lunastukseen. Siksi ehdotetaan, että lunastaja voi olla muu purkavaa uusrakentamista koskevassa päätöksessä määrätty taho. Tällaisissa tapauksissa yhtiön on viipymättä ilmoitettava päätöksessä mainitulle taholle yhtiölle pykälän 4 momentin mukaisesti esitetyistä lunastusvaatimuksista. Tarkoitus on, että myös muulla lunastajalla ja osakkeenomistajalla on mahdollisuus sopia lunastuksen ehdoista. Osakas voi vaatia suoritusta taloyhtiöltä heti sen jälkeen, kun muu lunastaja on laiminlyönyt lunastushinnan maksun.

Ehdotuksen 8 *momentin* mukaan lunastaja vastaisi lähtökohtaisesti oikeudenkäyntimenettelyn kustannuksista. Käytännössä tällaisia kustannuksia olisivat käräjäoikeuden oikeudenkäyntimaksut. Muutoksenhausta johtuvien oikeudenkäyntimaksujen ja asianosaisten oikeudenkäyntikulujen kuluvastuuseen sovellettaisiin oikeudenkäymiskaaren yleisiä oikeudenkäyntimenettelyä koskevia sääntöjä. Käräjäoikeus voisi erityisestä syystä määrätä kustannuksista lain lähtökohdasta poikkeavasti. Erityisenä syynä voisivat tulla kyseeseen esimerkiksi osakkeenomistajan selvästi aiheettomat lunastusvaatimukset taikka selvästi perusteettomat käsitykset lunastushinnasta.

43 §. Yhtiön vähemmistöosakkeiden lunastaminen. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi yhtiön vähemmistöosakkeiden lunastamisesta. Yhtiön koko osakekannan hankkiminen on voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain aikana osoittautunut käytännössä toimivaksi tavaksi toteuttaa purkava uusrakentaminen.

Pykälän 1 *momentin* mukaan oikeus ja velvollisuus lunastaa vähemmistöosakkeet käyvästä hinnasta syntyy yli yhdeksän kymmenesosan osakeomistus- ja ääniosuuden perusteella silloin, kun yhtiön toiminnan jatkamisesta seuraisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa. Toiminnan jatkamisesta ja kunnossapidosta aiheutuvaa vahinkoa arvioidaan vastaavilla perusteilla kuin edellä 38 §:ssä. Ehdotuksen sanamuodossa on otettu huomioon, että lunastaja ei 2 momentin säännökset huomioon ottaen itse välttämättä muodollisesti ole yhtiössä osakkeenomistajan asemassa. Esimerkiksi emoyhtiö, jolla tytäryhtiöidensä osakeomistuksen johdosta on yli yhdeksän kymmenesosaa yhtiön osakkeista ja äänistä, on lunastamiseen oikeutettu ja velvollinen, vaikka ei itse omistaisikaan osakkeita yhtiössä. Symmetrian ja OYL:n mallin vuoksi oikeus lunastuksen vaatimiseen olisi myös jäljellä olevilla vähemmistöosakkailla, joiden voi kuitenkin käytännössä olla vaikea osoittaa rakennuksen korjauskelvottomuutta.

Lunastusoikeutta ja -velvollisuutta koskevista säännöksistä ei voisi poiketa yhtiöjärjestyksessä. Niinpä yhtiöjärjestyksessä ei esimerkiksi voida määrätä lunastusvelvollisuuden aikaansaavaa osake- ja ääntenenemmistöä korkeammaksi tai matalammaksi kuin laissa säädetään eikä poiketa lunastuksen edellytyksenä olevasta haittavaatimuksesta.

Pykälän 2 *momentissa* ehdotetaan säädettäväksi siitä, minkä osakkeiden ja äänten katsotaan kuuluvan lunastajalle sovellettaessa 1 momenttia. Ehdotus vastaa osakeyhtiölain 18 luvun 1 §:n 2 momenttia.

Pykälän 3 *momenttiin* ehdotetaan säännöksiä 1 momentissa tarkoitetun äänten enemmistön liittyvän lunastusrajan laskemisesta. Momentissa mainittu lakiin perustuva äänestysrajoitus on esimerkiksi saman luvun 13 §:n 2 momentissa tarkoitettu äänileikkuri tai saman kaltainen yhtiöjärjestyksen määräys. Ehdotus vastaa osakeyhtiölain 18 luvun 1 §:n 3 momenttia.

Pykälän 4 *momentin* mukaan useista 1–3 momentin mukaisista lunastajista lunastajana pidetään OYL 18 luvun 1 §:n 4 momenttia vastaavasti sitä, jolla on välittömimmin yhtiössä edellä tarkoitettu osakkeiden ja äänten enemmistö. Esimerkiksi jos osakeyhtiön osakkeista ja äänistä yhdeksän kymmenesosaa on toisella osakeyhtiöllä, viimeksi mainittua pidetään lunastajana, vaikka tämä olisikin puolestaan kolmannen henkilön määräysvallassa. Säännös ei toisaalta tarkoita, että lunastusvelvollisuutta voitaisiin kiertää esimerkiksi erilaisten välikäsijärjestelyjen avulla.

Pykälän 5 *momentissa* ehdotetaan säädettäväksi lunastajan velvollisuudesta ilmoittaa lunastusoikeuden ja -velvollisuuden syntymisestä ja lakkaamisesta yhtiölle sekä yhtiön velvollisuudesta ilmoittaa mainittu seikka merkittäväksi kaupparekisteriin. Ehdotuksen mallina on OYL 18 luvun 2 §.

Pykälän 6 *momentin* mukaan lunastusoikeuden olemassaoloa ja lunastushintaa koskevat erimielisyydet ratkaistaisiin käräjäoikeudessa. Momentissa viitatus 26 luvun mukaan toimivaltainen tuomioistuin olisi yhtiön kotipaikan käräjäoikeus, jossa asia käsiteltäisiin riita-asiana. Asiaa käsittelevän käräjäoikeuden olisi ilmoitettava asian vireilletulosta yhtiölle. Lisäksi momentissa ehdotetaan säädettäväksi lunastushinnan määrittelystä ja maksuajankohdasta, koronmaksuvelvollisuudesta lunastushinnalle sekä hallinto-oikeudesta ja maksuvelvollisuudesta edellä 42 §:ssä ehdotettua vastaavalla tavalla. OYL:sta poikkeavat säännökset ovat tarpeen asunto-osakkeiden erityispiirteiden ja osakkeenomistajien asumis- ja muiden tarpeiden huomioimiseksi.

Pykälän 7 *momentissa* ehdotetaan säädettäväksi oikeudenkäyntimenettelyn kustannuksia koskevasta kuluvastuusta. Ehdotus vastaa 41 §:n 7 momenttia. Asianosaisten

oikeudenkäyntikuluvastuuseen sovellettaisiin oikeudenkäymiskaaren yleisiä säännöksiä.

44 §. Uskottu mies. Pykälään ehdotetaan säännöksiä vähemmistöosakkeenomistajien etuja 43 §:ssä tarkoitettussa vähemmistöosakkeiden lunastusmenettelyssä valvovasta uskotusta miehestä. Ehdotuksen mallina on osakeyhtiölain vähemmistöosakkeiden lunastusmenettelyssä määrättävää uskottua miestä koskeva OYL 18 luvun 5 §.

Pykälän *1 momentin* mukaan yhtiön olisi haettava kotipaikkansa käräjäoikeudelta uskotun miehen määräämistä valvomaan lunastusmenettelyssä vähemmistöosakkeenomistajien etua, jolleivät kaikki osakkaat olisi ilmoittaneet pitävänsä uskotun miehen määräämistä tarpeettomana.⁶³ Kaikkien osakkeenomistajien suostumuksen lisäksi yhtiö voisi ehdotuksen mukaan jättää hakematta uskotun miehen määräämistä, jos määräämiselle ei ole perusteita momentissa mainitut vähemmistöosakkeenomistajien oikeusturva ja oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin toteutuminen, yhteenlasketun intressin määrä ja muut seikat huomioon ottaen.

Hakemus uskotun miehen määräämiseksi on yleensä tehtävä viipymättä, kun yhtiö on saanut käräjäoikeudelta 43 §:n 6 momentin mukaisen ilmoituksen lunastusasian vireille tulosta. Velvollisuus uskotun miehen määräyksen hakemiseen koskee ehdotuksen mukaan myös sellaista lunastusmenettelyä, jossa vähemmistöosakkeenomistaja vaatii lunastamista, jos asianosaiset eivät muuhun suostu.

Vaikka päämiehelle on holhustoimesta annetun lain periaatteiden mukaan pääsääntöisesti varattava tilaisuus tulla kuulluksi edunvalvojan määräämistä koskevassa asiassa, hakemus uskotun miehen määräämisestä voitaisiin ehdotuksen mukaan ratkaista vähemmistöosakkeenomistajia kuulematta. Kun otetaan huomioon uskotun miehen muuta edunvalvojaa suppeammat valtuudet, ei yleensä ole syytä kuulemiseen. Säännös ei toisaalta estä käräjäoikeutta kuulemasta vähemmistöosakkeenomistajia ennen uskotun miehen määräämistä, jos se katsotaan aiheelliseksi. Uskotun miehen määräys merkitään kaupparekisteriin käräjäoikeuden 24 luvun 6 §:n nojalla viran puolesta tekemän ilmoituksen perusteella.

Pykälän *2 momentin* mukaan uskotulla miehellä on lunastusasian käsittelyssä oikeus ja velvollisuus esittää vähemmistöosakkeenomistajien puolesta näiden asiaa tukevia seikkoja ja näyttöä. Uskottu mies ei ole välimiesmenettelyssä asianosaisen asemassa,

⁶³ Yhtiön johdolla ei ole tämän pykälän perusteella velvollisuutta selvittää uskotun miehen tarvetta, mutta johdon yleisten velvollisuuksien mukaista voi olla tiedustella tarvetta esim. yhtiössä, jonka kaikki osakkaat tavoitetaan vaivatta (tarkoituksena prosessikulujen rajoittaminen ja prosessin nopeuttaminen).

vaan hän ainoastaan tukee oikeudenkäynnissä asianosaisena olevia vähemmistöosakkeenomistajia. Hänellä on kuitenkin yleensä oikeus toimia välimiesoikeudenkäynnissä asianosaisen tavoin, esimerkiksi esittää siinä näyttöä. Toiselta puolen uskotulla miehellä on myös velvollisuus vähemmistöosakkeenomistajien etujen valvojana tuoda asiassa esille näiden asiaa tukevia seikkoja ja näyttöä.

Ehdotuksen säännökset uskotun miehen toiminnasta vähemmistöosakkeenomistajien puolesta on tarkoitettu tyhjentäviksi. Uskotulla miehellä ei siten ole kelpoisuutta muulla tavoin toimia vähemmistöosakkeenomistajien puolesta. Selvyiden vuoksi käsillä olevassa momentissa ehdotetaan kuitenkin nimenomaisesti säädettäväksi, että uskotulla miehellä ei ole kelpoisuutta esittää tai hyväksyä lunastusta koskevia vaatimuksia vähemmistöosakkeenomistajien puolesta. Uskottu mies ei siten voi tehdä asiassa sovintoa tai sitovasti myöntää lunastajan kannetta taikka sen osaa (esimerkiksi lunastushintaa) oikeaksi. Hän ei myöskään voi hakea lunastusmenettelyn aloittamista ja siten esittää lunastusvaatimusta vähemmistöosakkeenomistajien puolesta.

Uskottu mies ei ehdotuksen mukaan voi myöskään ryhtyä sellaisiin toimiin, jotka ovat ristiriidassa vähemmistöosakkeenomistajan omien toimien kanssa. Tällä tarkoitetaan sitä, että jos vähemmistöosakkeenomistaja osallistuu välimiesmenettelyyn ja toimii siinä aktiivisesti, hänet omat prosessitoimensa käyvät uskotun

miehen toimien edelle. Jos esimerkiksi vastaajana oleva vähemmistöosakkeenomistaja hyväksyy lunastajan lunastusoikeuden, uskotun miehen mahdollisilla toimilla sen osoittamiseksi, ettei lunastusoikeutta ole, ei ole merkitystä tämän vähemmistöosakkeenomistajan osalta. Käytännössä uskotun miehen tärkeimpänä tehtävänä on lausua välimiesmenettelyssä perusteltu käsityksensä ja tarvittaessa esittää näyttöä siitä, mikä on osakkeen oikea lunastushinta.

Pykälän 3 *momenttiin* ehdotetaan eräitä uskottua miestä koskevia täydentäviä säännöksiä. Uskotun miehen palkkiosta ja kulujen korvauksesta määrää momentin mukaan käräjäoikeus. Vastuu palkkion ja kulukorvausten suorittamisesta määräytyy samojen sääntöjen perusteella kuin 43 §:n 2 momentin mukainen vastuu lunastusmenettelyn kustannuksista.

Edelleen momentin mukaan uskotun miehen on viipymättä välimiesmenettelyn päätyttyä ilmoitettava kaupparekisteriin rekisteröitäväksi toimenpiteitään koskeva selonteko, joka katsotaan rekisteröimisellä annetuksi vähemmistöosakkeenomistajille. Koska uskotulla miehellä ei ole vallittavanaan toiselle kuuluvaa omaisuutta, kysymyksessä ei ole varsinainen tilivelvollisuus vaan pikemminkin holhoustoimesta annetun lain 50 §:n 2 momentissa tarkoitettuun rinnastuva selonteko. Saman lain 61 §:ssä tarkoitettu vahingonkorvausvaatimuksen vanhentumisajan lasketaan tässä tapauksessa alkavan rekisteröimisestä.

Muuten uskotusta miehestä on momentin mukaan soveltuvin osin voimassa, mitä holhoustoimesta annetussa laissa säädetään edunvalvojasta. Uskotun miehen tehtävän ja aseman edellä kuvatusta erityisluonteesta sinänsä johtuu, että monet sanotun lain säännökset eivät sellaisenaan ole sovellettavissa uskottuun mieheen. Eräät holhoustoimesta annetun lain säännökset taas voivat tulla sovellettaviksi vain käytännössä harvinaisissa poikkeustapauksissa. Kuitenkin monilla säännöksillä on tärkeä periaatteellinen ja osittain myös käytännöllinen merkitys. Esimerkiksi lain 5 §:stä seuraa, että uskotun miehen on oltava tehtävänsä sopiva, mitä arvioitaessa on otettava muun ohella huomioon henkilön taito ja kokemus sekä tehtävän laatu ja laajuus. Lain 32 §:stä puolestaan seuraa, että uskotun miehen on oltava muun muassa lunastajasta ja yhtiöstä sillä tavoin riippumaton, etteivät hänen etunsa saata joutua ristiriitaan vähemmistöosakkeenomistajien etujen kanssa. Lain 45 §:stä seuraa, että uskottu mies on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka hän on tehtävänsä hoitaessaan tahallisesti tai huolimattomuudesta aiheuttanut vähemmistöosakkeenomistajalle.

45 §. Vakuuden asettaminen lunastushinnasta ja lunastushinnan tallettaminen.

Pykälään ehdotetaan pääosin OYL 18 luvun 6 §:ää vastaavaa säännöstä vakuuden asettamisesta lunastushinnasta sekä OYL 18 luvun 11 §:ää vastaavaa säännöstä lunastushinnan suorittamisesta tallettamalla.

Pykälän *1 momentin* mukaan, kun lunastusoikeuden olemassaolo on lainvoimaisesti ratkaistu tai käräjäoikeus pitää sitä selvänä, mutta lunastushinnasta ei ole sovittu tai määrätty, osake siirtyy lunastajalle heti, jos tämä asettaa lunastushinnan maksamisesta käräjäoikeuden hyväksymän vakuuden. Lunastusoikeuden riittäisyys ei ehdotuksen mukaan välttämättä estä pykälän mukaista menettelyä, jos riitautusta ei ole lainkaan perusteltu tai sen perustelut ovat oikeudellisesti mahdottomat ja lunastusoikeutta on muutenkin pidettävä selvänä. Toisaalta lunastusoikeuden riidattomuus siinä mielessä, että läsnä olevat vähemmistöosakkeenomistajat ja uskottu mies hyväksyvät lunastusoikeuden olemassaolon, ei estä käräjäoikeutta pitämästä lunastusoikeutta epäselvänä poissaolevien osakkeenomistajien osalta, jos käräjäoikeus kuitenkin katsoo asiaan liittyvän oikeudellista tai näytöllistä epäselvyyttä.

Momenttiin ehdotetaan lisäksi säännöstä, jonka mukaan mahdollisesti määrätty uskottu mies säilyttää vakuutta tarvittaessa lunastushintaan oikeutettujen lukuun.

Pykälän *2 momentin* mukaan lunastushinta voidaan suorittaa tallettamalla se yhtiön kotipaikan aluehallintoviraston huostaan niin sanotun maksutalletuslain (281/1931) mukaisilla edellytyksillä. Lunastaja ei tällöin saa pidättää itselleen oikeutta saada talletettua takaisin. Maksutalletuslain mukaan tallettaminen tulee kysymykseen esimerkiksi, kun velkoja kieltäytyy vastaanottamasta suoritusta tai on tuntematon. Koska osakekirjoja käyttävän yhtiön osakaspiiristä ei koskaan ennalta ole varmaa tietoa, tallettaminen

on yleensä mahdollista, jos osakekirjan haltija ei tuomion lainvoimaiseksi tulon ja lunastushinnan erääntymisen välisen kuukauden aikana ole ilmoittautunut vastaanottamaan suoritusta ja tarjoutunut luovuttamaan osakekirjaa. Valmisteilla olevaan osakehuoneistorekisteriin kuuluvassa yhtiössä menettely voi tulla kyseeseen, jos rekisteriin merkityltä osakkeenomistajalta ei saada suostumusta lunastuksen kirjaamiseksi rekisteriin.

Pykälän *3 momentin* mukaan 1 momentissa tarkoitetun vakuuden asettamisen ja 2 momentissa tarkoitetun lunastushinnan tallettamisen jälkeen osakkeen hallinta tuottaa ainoastaan oikeuden lunastushintaan. Momentti sisältää myös uuden osakekirjan antamista koskevat säännökset. Säännösten suhde osakehuoneistorekisteriä koskevaan lainsäädäntöön selvitetään tarkemmin jatkovalmistelussa.

7 luku

Asumto-osaakeyhtiön johto ja edustaminen

3 §. Hallituksen päätöksenteko. Pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, että *2 momentissa* käytetään ”esteellinen”-ilmauksen sijasta ilmausta ”jäseniä, jotka eivät saa äänestää asiassa”. Muutos liittyy ehdotettuun 4 §:n muutokseen, jolla esteellisyyssäännökset korvataan lähipiiritoimia koskevan päätöksenteon erityisillä päätösvaatimuksilla.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi lähipiiriasioita koskeva uusi *3 momentti*, jonka mukaan päätettävään lähipiiriasiaan nähden ulkopuolisille hallituksen jäsenille on aina varattava mahdollisuus osallistua tällaiseen kokoukseen ja kaikille hallituksen jäsenille on aina etukäteen ilmoitettava päätettäväksi tulevasta lähipiiriasiasta. Näin voidaan paremmin varmistua siitä, että lähipiiriasioissa lähipiirisuhteen ulkopuoliset hallituksen jäsenet voivat aina vaikuttaa päätökseen.

4 §. Hallituksen päätös lähipiiritoimesta. Pykälä ehdotetaan muutettavaksi siten, että *1 momentissa* säädetään esteellistä hallituksen jäsentä koskevan äänestyskiellon sijasta olennaista lähipiiritointia koskevasta päätöksenteosta ja hallituksen kokouksen päätökseen vaadittavista enemmistöistä sopimusten ja muiden sitoumusten ja tiettyjen yhtiöoikeudellisten lähipiiritoimien osalta. Näissä tilanteissa hallituksen päätökseen vaaditaan ehdotuksen mukaan enemmistö myös hallituksen niistä jäsenistä, jotka eivät ole lähipiirisuhteessa päätettävään toimeen. Hallituksen jäsen on lähipiirisuhteessa päätettävään toimeen myös silloin, kun toimen osapuolena on hänen perheenjäsenensä tai sellainen yhteisö tai säätiö, joka on hallituksen jäsenen tai hänen perheenjäsenensä määräysvallassa (ks. 1 luvun 11 a §:n 2 momentti).

Momentin soveltamisen kannalta merkityksellinen lähipiiritoimi on määritelty siten, että lähipiiritoimesta on päätettävä hallituksessa, jos toimi ei kuulu yhtiön tavanomaiseen

toimintaan tai sen ehdot poikkeavat tavanomaisista kaupallisista ehdoista yhtiön vahingoksi ja toimi on olennainen osakkeenomistajien kannalta. Toimen olennaisuuden arvioinnissa huomioon otettavista seikoista ehdotetaan säädettäväksi pykälän 4 momentissa. Lisäksi ehdotetaan pykälän otsikon muuttamista uusia säännöksiä vastaavasti.

Yhtiön johdon yleisen huolellisuus- ja lojaliteettivelvollisuuden (1 luvun 8 §) perusteella hallituksen jäsenen on ilmoitettava yhtiölle lähipiirisuhteestaan päätettävään asiaan.

Pykälän säännöksillä korvataan voimassa olevan lain osittain puutteelliset esteellisyys-säännökset.

Hallituksen on aina päätettävä sen toimivaltaan kuuluvasta olennaisesta lähipiiritoimesta, jota koskevaa päätöksentekoa ei siten voi delegoida esimerkiksi hallituksen jäsenelle tai isännöitsijälle.

Käytännössä voi olla tarkoituksenmukaista, että harkintansa mukaan hallitus soveltaa myös muuta kuin olennaiseksi laissa määriteltyä lähipiiriasiaa koskevaan päätöksentekoon ehdotettavia erityisiä päätösvaatimuksia. Tällaisia voivat olla esimerkiksi merkitykseltään vähäisemmät lähipiiriasiat, joihin liittyy yhtiön kannalta epävarmuustekijöitä. Erityisten päätösvaatimusten noudattaminen tällaisissa asioissa voi helpottaa riittävän huolellisuuden ja muutenkin liiketoimintapäätöksenteon periaatteiden (business judgement rule) noudattamisen osoittamista siinä tapauksessa, että myöhemmin toimi osoittautuu yhtiön kannalta vahingolliseksi.

Asia käsittely ja päätöksenteko voidaan järjestää päätettävä asia huomioon ottaen joustavasti hallituksen piirissä, koska AOYL:ssa ei ole pakottavia muotovaatimuksia sen suhteen, miten hallituksen jäsenet voivat äänestää tai muuten osallistua päätöksen tekemiseen. Hallitus voi esimerkiksi sallia etäosallistumisen ennen tai jälkeen perinteisen kokouksen tai että päätös tehdään esimerkiksi kirjallisessa menettelyssä tai tietojärjestelmän kautta. Tarvittaessa päätöksentekoa voidaan lykätä ja se voidaan peruuttaa ja päätöstä voidaan myöhemmin myös muuttaa.

Lähipiiritoimesta hallituksessa tehtävän päätöksen osalta lain vastaisen päätöksen seurauksena voi olla päätöksen pätemättömyys, jos ehdotettua 7 luvun 4 §:n mukaista erityistä äänestysmenettelyä ei noudateta ja virhe on voinut vaikuttaa päätöksen sisältöön. Äänestysmenettelysäännösten rikkominen ei ainakaan välittömästi vaikuta hallituksen jäsenen vahingonkorvausvastuuseen, koska 24 luvun 1 §:n 3 momentissa säännelty käännetty todistustaakka huolellisuusvaatimuksen osalta syntyy jo sillä perusteella, että kysymys on lähipiiritoimesta. Toisaalta, jos nykyisin esteellinen hallituksen jäsen osallistuu ehdotuksessa sallitulla tavalla äänestykseen häntä koskevassa lähipiiriasiaassa,

hän voi lisäksi olla vahingonkorvausvastuussa päätöksestä yhtiölle aiheutuvasta vahingosta.

Pykälän 2 *momentin* mukaan hallituksen jäsenen huoneiston hallintaanoton, hallituksen jäsenen huoneiston poikkeavan kunnossapidon ja muutostyön sekä hallituksen jäsentä koskevan kanteen ja yhtiön muun puhevallan käytön osalta ehdotuksessa säilytetään voimassa olevan lain äänestyskielto siten laajennettuna, että kielto koskee aina myös tilannetta, jossa päätöksen kohteena on hallituksen jäsenen perheenjäsenen tai näiden määräysvallassa olevan yhteisön tai säätiön omistukseen perustuvassa hallinnassa oleva osakehuoneisto. Muulla puhevallan käyttämisellä tarkoitetaan esimerkiksi hallintomenettelyssä hoidettavaa asiaa.

Äänestyskiellon säilyttäminen näissä asioissa on tarpeen, koska muussa tapauksessa hallituksen enemmistö voisi käytännössä estää esimerkiksi kanteen nostamisen enemmistöjäseniä vastaan ja näiden huoneistojen ottamisen yhtiön hallintaan sekä päättää muista huoneistoista poikkeavasta kunnossapidosta ja muutostöistä siltä osin kuin niistä päättäminen ei kuulu yhtiökokoukselle.

Pykälän 3 *momentin* mukaan hallitus voi päättää, että lähipiirisuhteessa päätettävään asiaan oleva hallituksen jäsen ei saa osallistua asian käsittelyyn ennen äänestystä. Pykälän 1 *momentin* erityisten äänestysäännösten suuntaisesti tämä *momentin* lähtökohtana on, että lähipiirisuhteessa päätettävään asiaan oleva hallituksen jäsen saa osallistua myös päätöksentekoa edeltävään käsittelyyn, jollei hallitus toisin päättä.

Voimassa olevan lain mukaan esteellinen hallituksen jäsen ei saa miltei osin osallistua asian käsittelyyn hallituksessa. Käytännössä esimerkiksi johdon palkkioita tai yhtiön ja lähipiiriin kuuluvan välistä sopimusta käsiteltäessä voi olla hyvinkin tarpeellista, että muu hallitus ja lähipiiriin kuuluva voivat keskustella asiasta kokouksessa ennen kuin siitä päätetään.

Ennen lähipiiriasian käsittelyä hallituksen on huolellisuus- ja lojaliteettivelvollisuutensa mukaisesti arvioitava, voiko asiaan nähden lähipiiriläinen osallistua asian käsittelyyn ennen päätöksentekoa. Käytännössä lähipiiriläisen ei saa antaa osallistua esimerkiksi yhtiön järjestämän tarjouskilpailun tarjousten käsittelyyn, jos hän on asiaan nähden lähipiiriläinen jonkin tarjouksen tekvän yrityksen johtotehtävien tai omistusosuuden perusteella. Toisaalta asian käsittelyyn osallistumiselle ei aina ole estettä esimerkiksi silloin, kun siihen ei liity yhtiön tai sen liikeyhteisöjen liikesalaisuuksia. Käytännössä nykyisinkin hallitus voi sallia esteellisen hallituksen jäsenen käyttävän puheenvuoroja asiassa (Kyläkallio ym. Osakeyhtiö I, 2017, s. 524).

Pykälän 4 *momentissa* ehdotetaan lähipiiritoimen olennaisuuden määrittelyä samalla tavalla kuin edellä 6 luvun 15 §:n 3 *momentissa*.

7 §. Tehtävien siirtäminen. Pykälän 2 *momenttia* ehdotetaan muutettavaksi siten, että lähipiiritoimen osalta riittää, että lähipiiritoimen saattamista yhtiökokouksen päätettäväksi kannattaa enemmistö niistä päätöksentekoon osallistuvista hallituksen jäsenistä, jotka eivät ole lähipiirisuhteessa päätettävään toimeen.

Muutos on tarpeen luvun 4 §:ään ehdottavien muutosten vuoksi.

19 §. Isännöitsijään sovellettavat säännökset. Pykälän maininta hallituksen jäsenten esteellisyyttä koskevan 4 §:n soveltamisesta isännöitsijään ehdotetaan muutettavaksi. Edellä ehdotetun mukaisesti uudessa 4 §:ssä säädetään lähipiiritoimia koskevasta hallituksen päätöksenteosta.

22 luku

Yhtiön purkaminen

3 §. Yhtiön päätös selvitystilaan asettamisesta. Pykälän 1 *momenttiin* ehdotetaan lisättäväksi viittaus 6 luvun uuteen 38 §:ään, jonka perusteella yhtiökokous voi 37 §:ssä säädetyn lisäksi päättää yhtiön asettamisesta selvitystilaan.

23 luku

Päätöksen moite

2 §. Mitätön yhtiökokouksen päätös. Pykälän 2 *momenttiin* ehdotetaan lisättäväksi säännös siitä, että purkavan uusrakentamisen päätöstä koskevaa kannetta ei voida nostaa enää, kun kuusi kuukautta on kulunut päätöksen tekemisestä. Säännös on tarpeen, jotta purkavan uusrakentamisen päätöksen jälkeen voidaan edetä hankkeen toteutukseen ilman riskiä siitä, että yhtiökokouksen päätös purkavasta uusrakentamisesta myöhemmin julistetaan pätemättömäksi.

24 luku

Vahingonkorvaus

1 §. Johtohenkilön vahingonkorvausvelvollisuus. Pykälän 2 *momentin* viittaus asunto-osakeyhtiölaissa määritellyyn yhtiön lähipiiriin ehdotetaan muutettavaksi lakiehdotuksen 1 luvun 11 a §:ään.

2 §. Osakkeenomistajan vahingonkorvausvelvollisuus. Pykälän 3 *momentin* viittaus asunto-osakeyhtiölaissa määritellyn yhtiön lähipiiriin ehdotetaan muutettavaksi lakiehdotuksen 1 luvun 11 a §:ään.

26 luku

Riitojen ratkaiseminen

1 §. Toimivaltaiset tuomioistuimet. Pykälän jälkimmäiseen virkkeeseen ehdotetaan säännöstä purkavaan uusrakentamiseen ja vähemmistöosakkeiden lunastukseen liittyvien lunastusriitojen käsittelystä yhtiön kotipaikan tuomioistuimessa. Tällaiset riita-asiat on perusteltua käsitellä yhtiön kotipaikan käräjäoikeudessa, koska sekä käyvän hinnan että yhtiön toiminnan jatkamisesta aiheutuvan haitan arviointi liittyvät poikkeuksetta paikallisiin olosuhteisiin ja niiden arviointi edellyttää siten yleensä riittävää paikallistuntemusta. Ehdotetusta oikeuspaikkasäännöksestä seuraa myös, ettei mainittujen lunastusriitojen käsittelyä voida yhtiöjärjestyksen määräyksellä osoittaa välimiesoikeuden käsiteltäväksi (vrt. 26 luvun 3 §).

2 §. Kiireellisenä käsiteltävät asiat. Purkavaan uusrakentamiseen ja vähemmistöosakkeiden lunastamiseen liittyvät lunastusriidat ehdotetaan lisättäväksi pykälään kiireellisinä käsiteltäviksi asioiksi. Näiden asioiden kiireellinen käsittely on tarpeen sekä osakkeenomistajan asumis- ja muut tilantarpeet että yhtiön purkavan uusrakentamisen hankkeen toteuttamiseen liittyvät tarpeet huomioon ottaen.

2 a §. Oikeudenkäyntikuluista tietyissä asioissa. Pykälään ehdotetaan uutta säännöstä oikeudenkäyntikuluvastuusta 6 luvussa säädettyjen sulautumista (37 §:n 4 momentti), yhtiön kiinteistön, rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden myyntiä ja selvitystilaa (38 §) sekä purkavaa uusrakentamista koskevien yhtiökokouspäätösten moitekanneiden osalta. Ehdotuksen tarkoituksena on madaltaa kynnystä yhtiökokouksen päätöksen moittimiseen edellä mainittujen osakkaiden osakehuoneistojen arvon ja käytettävyyden kannalta merkittävien päätösten osalta.

Ehdotuksen mukaan yhtiö vastaa lähtökohtaisesti itse oikeudenkäyntikuluistaan, jos kanne koskee 6 luvun 37 §:n 4 momentissa, 38 §:ssä tai 39 §:ssä tarkoitetun yhtiökokouksen päätöksen julistamista pätemättömäksi. Ehdotus poikkeaa oikeudenkäymis-

kaaren 21 luvun pääsäännöstä, jonka mukaan asianhävinyt asianosainen on velvollinen korvaamaan kaikki vastapuolensa tarpeellisista toimenpiteistä johtuvat kohtuulliset oikeudenkäyntikulut.⁶⁴

Ehdotuksen mukaan tuomioistuimien voisi erityisestä syystä katsoa kohtuulliseksi määrätä kuluvastuusta toisin. Erityisenä syynä voisi tulla kyseeseen esimerkiksi osakkeenomistajan selvästi aiheeton moitekanne tai oikeudenkäynnin pitkittäminen tahallisesti tai huolimattomuudesta esimerkiksi huoneiston hallinto-oikeuden säilyttämiseksi mahdollisimman pitkään.

Voimassa olevassa laissa ei ole erityissäännöksiä oikeudenkäyntikuluvastuusta asunto-osakeyhtiölain soveltamista koskevissa riita-asioissa. Toisaalta voimassa olevassa laissa säädetään sulautumisen osalta erityisestä tuomioistuimen suostumusta koskevasta vaatimuksesta, joka käsitellään hakemusasiaana ja johon ei liity oikeudenkäymiskaaren 21 luvun mukaista oikeudenkäyntikuluvastuuta. Tuomioistuimen lupaa koskevan vaatimuksen poistamisen myötä ehdotettu säännös tulisi sovellettavaksi myös yhtiökokouksen 37 §:n 4 momentin mukaista sulautumispäätöstä koskevaan moitekanteeseen.

⁶⁴ Yhtiön oikeudenkäyntikulut katetaan kaikilta osakkailta – ja siten myös moitekanteen nostaneelta osakkaalta - perittävillä vastikkeilla. Asian hävinnyt osakas tietenkin vastaa omista kuluistaan.

2 Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2019.

Vahingonkorvaukseen, joka perustuu ennen tämän lain voimaantuloa tapahtuneeseen tekoon tai laiminlyöntiin, sovelletaan aiempaa lakia.

3 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

Omaisuuksensuoja

Perustuslain 15 § 1 momentti sisältää omaisuudensuojan yleislausekkeen, jonka avulla arvioidaan lähinnä omistajan käyttöoikeuksien ja omistajan määräämisvallan erilaisia rajoituksia. Tällaisiin omaisuudensuojan rajoituksiin sovelletaan perusoikeuksien yleisiä rajoitusedellytyksiä. Omaisuuden perustuslainturvalla suojataan vakiintuneesti varallisuusarvoisia oikeuksia ja etuja, joihin kuuluu laajimpana esineisiin kohdistuva omistusoikeus sekä kaikki ne oikeudet, jotka eivät jollain erityisellä perusteella kuulu jollekulle muulle kuin omistajalle tai ole omistusoikeudesta erotetut. Omistajan oikeuksia voidaan rajoittaa lailla esimerkiksi omaisuuden käyttöön kohdistuvien erilaisten kielloin, rajoituksin ja velvoittein, kunhan sääntely täyttää perusoikeutta rajoittavalta lailta vaaditut yleiset edellytykset.

Varsinaisen omistusoikeuden lisäksi omaisuudensuojan piiriin kuuluvat esimerkiksi rajoitetut esineoikeudet, kuten erilaiset käyttö- ja rasiteoikeudet. Esimerkiksi asumisoikeuden on katsottu olevan omaisuudensuojan piiriin kuuluva varallisuusarvoinen oikeus, koska se voidaan periä, siitä voidaan määrätä testamentilla ja sen pääoma-arvo voidaan antaa pantiksi (PeVL 45/2002 vp, s. 2).

Sopimussuhteiden pysyvyys

Omaisuuden suoja turvaa myös sopimussuhteiden pysyvyyttä, joskaan kieltä puuttua taannehtivasti sopimussuhteiden koskemattomuuteen ei ole perustuslakivaliokunnan käytännössä muodostunut ehdottomaksi (PeVL 24/2002 vp, s. 2/II, PeVL 5/2002 vp). Varallisuus oikeudellisten oikeustoimien pysyvyyden suojan taustalla on ajatus oikeussubjektien perusteltujen odotusten suojaamisesta taloudellisissa asioissa (PeVL 48/1998 vp, s. 2/II, PeVL 33/2002 vp, s. 3/I). Perusteltujen odotusten suojaan liittyy valiokunnan mielestä oikeus luottaa sopimussuhteen kannalta olennaisia oikeuksia ja velvollisuuksia koskevan lainsäädännön pysyvyyteen niin, että sopimusosapuolten oikeusasemaa ei voida näitä seikkoja tavallisella lailla sääntelemällä kohtuuttomasti heikentää. Perustuslakivaliokunta on arvioinut tällaista omaisuuden suojaan puuttuvaa sääntelyä perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten, kuten sääntelyn tarkoituksen hyväksyttävyyden ja sääntelyn oikeasuhtaisuuden kannalta (ks. kokoavasti PeVL 27/2005 vp, s. 3/I).

Omaisuuuden pakkolunastus

Perustuslain 15 §:n 2 momentin pakkolunastuslauseke sitoo pakkolunastuksen lailla säättämiseen sekä yleisen tarpeen ja täyden korvauksen vaatimuksiin. Pakkolunastuksessa on yleensä kysymys omaisuuden pois ottamisesta ja toiselle siirtämisestä. Myös pitkälle menevät käyttöoikeuden rajoitukset voivat kuitenkin joissakin tilanteissa olla tosiasiallisilta vaikutuksiltaan rinnastettavissa omaisuuden pois ottamiseen ja merkitä perustuslaissa tarkoitettua pakkolunastusta (PeVL 38/2012 vp, s. 2, PeVL 8/2011 vp, s. 2, PeVL 61/2010 vp, s. 3, PeVL 32/2010 vp, s. 5, PeVL 3/2005 vp, 3–4, PeVL 15/2004 vp, s. 4–5).

Perustuslakivaliokunta on käytännössään katsonut, ettei yleisen tarpeen vaatimus välttämättä edellytä lunastuksen toteuttamista julkisyhteisön hyväksi, vaan lunastetun omaisuuden saajana voi olla muukin taho (PeVL 32/2010 vp, s. 5, PeVL 3/2005 vp, s. 4, PeVL 15/2004 vp, s. 4, PeVL 49/2002 vp, s. 4, PeVL 53/2001 vp, s. 2). Valiokunta on kuitenkin katsonut, että tällöin yleisen tarpeen vaatimusta tulee pyrkiä konkretisoimaan lakiin otettavin aineellisin säännöksin (PeVL 32/2010 vp, s. 5, PeVL 49/2002 vp, s. 4, PeVL 53/2001 vp, s. 2, PeVL 4/2000 vp, s. 4, PeVL 38/1998 vp, s. 7). Lunastusmenettelystä ja täydestä korvauksesta voidaan säätää erityislaissa (Ks. esim. PeVL 53/2001 vp, jonka mukaan oli hyväksyttävää viitata osakeyhtiölain säännöksiin lunastusmenettelystä).

Omaisuudensuojan, sopimussuhteiden pysyvyyden ja omaisuuden pakkolunastusta koskevien periaatteiden huomioon ottaminen lakiehdotuksessa

Osakkaiden ja yhtiön kannalta katsottuna ehdotuksen tarkoitus mahdollistaa asunto-osakeyhtiön vanhojen rakennusten ja osakehuoneistojen suurten peruskorjausten ja –parannusten toteutus siten, että rakennustyö rahoitetaan ainakin osittain lisärakentamisesta saatavilla tuloilla. Suuri osa varsinkin 1960–80 luvuilla perustettujen asunto-osakeyhtiöiden rakennuksista ja osakehuoneistoista on tällaisen rakentamisen tarpeessa. Käytännössä purkava lisärakentaminen on taloudellisesti mahdollista lähinnä kasvukeskusten väljästi rakennetuilla ja hyvien liikenneyhteyksien varrella olevissa kohteissa, joissa vanhoille osakehuoneistoille on toimivat markkinat. Taloyhtiöissä on paljon osakkaita, joiden maksuvara ja muu varallisuus ei käytännössä riitä mainittujen rakennustöiden rahoittamiseen täysimääräisesti yhtiövastikkeen kautta. Yhteiskunnan kannalta katsottuna asunto-osakeyhtiöiden purkavan lisärakentamisen helpottaminen edistää kaupungistumiskehitykseen liittyen yhdyskuntarakenteen tiivistämistä ja rakennetun ympäristön infrastruktuuri saadaan tehokkaampaan käyttöön.

Työryhmä ehdottaa perustuslain omaisuudensuojaan, sopimussuhteiden pysyvyys mukaan lukien, liittyvien näkökohtien ottamista huomioon purkavaa uusrakentamista ja vähemmistöosakkeiden lunastusoikeutta ja -velvollisuutta koskevissa säännösehdoissa seuraavasti:

Yhtiökokous voi päättää 4/5 määräenemmistöllä (nykyisen yksimielisyyden sijasta) purkavasta uusrakentamisesta vain, jos

- jokainen vanha osakas saa uudesta rakennettavasta rakennuksesta vähintään nykyisen osakehuoneistonsa hallintaoikeutta vastaavan osakehuoneiston;
- jokaisen osakkaan nykyisen osakehuoneiston ja siihen oikeuttavan osakeryhmän käypä arvo vastaa vähintään uuden osakehuoneiston ja siihen oikeuttavan osakehuoneiston käypää arvoa;
- kaikkien osakkaiden nykyisten osakehuoneistojen ja niihin oikeuttavien osakeryhmien käypien arvojen suhde vastaa osakkaille annettavien uusien osakehuoneistojen ja niihin oikeuttavien osakeryhmien käypien arvojen suhdetta;
- osakkaan maksuosuus (yhtiövastikeperuste) yhtiön kuluista ei kasva.

Edellä mainittujen ehtojen täyttyminen tarkoittaa sitä, että osakehuoneiston hallintaoikeuden lisäksi purkavassa uusrakentamisessa noudatetaan AOYL:ssä säädettyä osakkaiden yhdenvertaisuusperiaatetta, joka viime kädessä suojaa osakkaiden varallisuus-oikeuksia yhtiössä. Näiden ehtojen täytyessä yhtiöjärjestyksen muutoksesta voidaan voimassa olevan lain mukaan päättää 2/3:n määräenemmistöllä annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista.

Koko osakaskunnan yhteisen edun huomioon ottaminen yhtiökokouksen päätöksenteossa on varmistettu siten, että hankkeesta muuta kautta mahdollisesti hyötyvien osakkaiden ja yhtiön johtoon kuuluvien mahdollisuudet vaikuttaa ratkaisevasti päätökseen on estetty ehdotettavalla lähipiirisääntelyllä.

Lisäksi purkavan uusrakentamisen ulkopuolelle jättäytyvällä osakkaalla on vaatia yhtiöltä tai muulta lunastajalta osakkeidensa lunastamista käyvästä hinnasta ja purkavaa uusrakentamista koskevan yhtiökokouksen päätöksen moittimista koskevasta kanneasiassa yhtiö vastaa oikeudenkäyntikuluistaan, jollei tuomioistuin erityisestä syystä päättä, että jutun hävinneen kantajana olevan osakkaan on korvattava yhtiön oikeudenkäyntikulut osittain tai kokonaan.

Purkavasta uusrakentamisesta osakkaalle aiheutuva osakehuoneiston käyttöoikeuden keskeytyksen pituus ei olennaisesti poikkea perinteisesti toteuttavasta laajasta peruskorjauksesta ja -parannuksesta. AOYL:n tulkintakäytännössä osakkaalle tai tämän vuokralaiselle ei ole korvattu väistöasumisen ja -käytön kustannuksia eikä käyttörajoituksen aikaista muuta haittaa.

Käytännössä yhtiön selvitykset ja valmistelut purkavaa uusrakentamista koskevaksi yhtiökokouksen päätökseksi tulevat kaikkien osakkaiden ja asukkaiden tietoon vähintään vuotta ennen kuin asiasta päätetään, koska selvitysten ja muun valmistelun edellyttämästä rahoituksesta on päätettävä yhtiökokouksessa. Purkavaa uusrakentamista koskevan päätöksen jälkeenkin huoneiston hallintaoikeus säilyy osakkaalla vähintään puolen vuoden ajan ehdotetun sääntelyn perusteella.

Lisäksi työryhmä ehdottaa omaisuuden suojaan, omaisuuden pakkolunastus mukaan lukien, liittyvien näkökohtien huomioon ottamista vähemmistöosakkeiden lunastusoikeutta ja -velvollisuutta koskevassa ehdotuksessa seuraavasti:

- lunastusoikeus ja -velvollisuus on vain, jos lunastajalla on yli 90 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja niiden äänimäärästä,
- yhtiön toiminnan jatkaminen ja rakennusten sekä kiinteistön kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa osakkeiden arvo ja huoneistojen hallintaoikeus huomioon ottaen, ja
- osakkeet lunastetaan käyvästä hinnasta.

Ehdotettu lunastusmahdollisuuden laukaiseva omistus- ja ääniosuuden raja-arvo ja lunastushinnan perusteet vastaavat osakeyhtiön vähemmistöosakkeiden lunastukseen sovellettavan OYL 18:1 §:n vaatimuksia ja yhtiön toiminnan jatkamisen seurauksia koskeva vaatimus vastaa vähintään voimassa olevan AOYL:n 6:37.3 §:n edellytystä, jonka vallitessa 4/5 enemmistö voi päättää yhtiön kiinteistön luovutuksesta tai yhtiön selvitystilasta.

Korjauskelvottoman kiinteistön ja rakennuksen luovuttamisen ja yhtiön saamaan netto-luovutushinnan jakamista osakkaille helpottavassa ehdotuksessa on otettu huomioon edellä mainitut käyvän korvauksen periaatteet. Korjauskelvottomuuden arvioinnissa otetaan huomioon edellä mainitut taloudelliset seikat ja huoneistojen käytettävyyys. Myös oikeudenkäyntikuluriskin jakautuminen ehdotetaan säänneltäväksi edellä mainituin tavoin. Osakkaan oikeus lunastuksen vaatimiseen ei ole tarpeen, koska koko menettelyn tarkoitus on jakaa yhtiön varat mahdollisimman pian osakkaille huoneistojen hallintaoikeudet huomioon ottaen ja yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti.

Edellä esitetyin perustein ehdotettua sääntelyä voidaan pitää perustuslain mukaisena.

LAKIEHDOTUKSET

Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti,

kumotaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 11 luvun 8 § ja 6 luvun 37 §:n 3 momentti,

muutetaan 6 luvun 15 § ja 37 §:n 3 ja 4 momentti, 7 luvun 3 §:n 2 momentti, 4 §, 7 §:n 2 momentti ja 19 §, 22 luvun 3 §:n 1 momentti, 23 luvun 2 §:n 2 momentti, 24 luvun 1 §:n 3 momentti ja 2 §:n 2 momentti ja 26 luvun 1 § ja 2 §:n 2 momentti, sekä

lisätään 1 lukuun uusi 11 a ja 11 b §, 6 luvun 19 §:ään uusi 3 momentti, 20 §:ään uusi 4 momentti, 22 §:ään uusi 3 momentti sekä 6 lukuun uusi 38–45 § ja 39 §:n edelle uusi väliotsikko, 7 luvun 3 §:ään uusi 3 momentti sekä 26 lukuun uusi 2 a § seuraavasti:

1 luku

Lain soveltamisala ja asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet

11 a § Lähipiiri

Yhtiön lähipiiriin kuuluvat

- 1) hallituksen jäsenet ja varajäsenet, isännöitsijä, päävastuullinen isännöitsijä ja sijaisensa
- 2) sellaiset osakkeenomistajat, jotka yksin tai yhdessä voivat käyttää yhtiössä määräysvaltaa tai huomattavaa vaikutusvaltaa sen taloutta ja toimintaa koskevassa päätöksenteossa;
- 3) yhtiön emoyhteisö, sisaryhteisöt ja tytäryhteisöt, niiden hallituksen ja hallinto-neuvoston jäsenet, toimitusjohtajat, isännöitsijät, päävastuulliset isännöitsijät ja henkilökohtaisesti vastuunalaiset yhtiömiehet sekä osakkeenomistajat, jotka voivat käyttää emo-, tytär- tai sisaryhteisössä huomattavaa vaikutusvaltaa;
- 4) edellä 1–3 kohdassa mainittujen ihmisten avio- ja avopuolisot, huollettavat omat ja puolison lapset ja omat ja puolison vanhemmat;
- 5) sellaiset yhteisöt ja säätiöt, joissa edellä 1–4 kohdassa mainitut henkilöt käyttävät yksin tai yhdessä määräysvaltaa.

Osakkeenomistaja, hallituksen tai hallintoneuvoston jäsen ja varajäsen ja isännöitsijä, päävastuullinen isännöitsijä, toimitusjohtaja ja näiden sijainen on lähipiirisuhteessa yhtiön toimeen silloin, kun hän itse tai häneen 1 tai 2 momentin mukaisessa lähipiirisuhteessa oleva (*osakkeenomistajan ja johdon lähipiiri*) on toimen osapuolena.

11 b §

Määräysvalta ja huomattava vaikutusvalta

Osakkeenomistajalla, hallituksen jäsenellä, isännöitsijällä ja muulla 11 a §:n 1 momentissa tarkoitettulla on määräysvalta yhteisössä tai säätiössä (kohdeyritys), jos

1) tällä on enemmän kuin puolet kohdeyrityksen kaikkien osakkeiden tai osuuk-sien tuottamasta äänimäärästä ja tämä äänten enemmistö perustuu omistuk-seen, jäsenyyteen, yhtiöjärjestykseen, yhtiösopimukseen tai niihin verrattaviin sääntöihin taikka muuhun sopimukseen;

2) tällä on oikeus nimittää tai erottaa enemmistö jäsenistä kohdeyrityksen halli-tuksessa tai siihen verrattavassa toimielimessä taikka toimielimessä, jolla on tämä oikeus, ja oikeus perustuu samoihin seikkoihin kuin 1 kohdassa tarkoitettu ääntenenemmistö; tai

3) tämä muuten tosiasiallisesti käyttää määräysvaltaa kohdeyrityksessä.

Osakkeenomistajalla on huomattava vaikutusvalta kohdeyrityksessä, jos tällä on vähintään viidennes ja enintään puolet kohdeyrityksen osakkeiden tai osuuk-sien tuottamasta äänimäärästä tai vastaava osuus osakkeista tai osuuksista.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, sovelletaan myös, jos osakkeenomistajalla yhdessä yhden tai useamman määräysvallassaan olevan yrityksen kanssa taikka tämän määräysvallassa olevalla yrityksellä yksin tai yhdessä muiden määräysvallassa olevien yritysten kanssa on määräysvalta tai huomattava vai-kutusvalta kohdeyrityksessä.

Osakkeenomistajan ääni- ja omistusosuutta laskettaessa ei oteta huomioon la-kiin tai kohdeyrityksen yhtiöjärjestykseen, yhtiösopimukseen tai niihin verratta-viin sääntöihin sisältyvää äänestysrajoitusta.

Kohdeyrityksen kokonaisäänimäärän laskemiseksi vähennetään ne äänet, jotka liittyvät kohdeyritykselle itselleen tai sen tytäryritykselle kuuluviiin osakkeisiin tai osuuksiin. Omissa nimissään mutta toisen lukuun toimivan henkilön äänimäärät luetaan kuuluvaksi sille, jonka lukuun toimitaan. Sama koskee kohdeyrityksen kokonaisosakemäärän ja -osuusmäärän laskemista.

6 luku

Yhtiökokous

15 §

Yhtiökokouksen päätös lähipiiritoimesta

Jos yhtiökokous päättää sellaisesta osakkeenomistajien kannalta olennaisesta sopimuksesta tai muusta oikeustoimesta 1 luvun 11 a §:ssä tarkoitettuun yhtiön lähipiiriin kuuluvan kanssa ja päätös poikkeaa yhtiön tavanomaisesta toiminnasta tai tavanomaisista kaupallisista ehdoista yhtiön vahingoksi, päätökseen vaaditaan 6 luvun 26 §:ssä säädetyn enemmistön lisäksi sama enemmistö sellaisten osakkeenomistajien yhtiökokouksessa antamista äänistä, joilla ei ole lähipiirisuhdetta päätettävään toimeen. Sama koskee edellytystä, jonka mukaan päätökseen vaaditaan määräänemmistö äänistä tai tietty osuus yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista, sekä päätöstä suunnatusta osakeannista, varojenjaosta, sulautumisesta ja jakautumisesta.

Osakkeenomistaja tai hänen valtuutettunsa ei saa äänestää asiassa, joka koskee:

- 1) osakkeenomistajan tai tämän lähipiiriin kuuluvan vapauttamista vahingonkorvausvelvollisuudesta tai muusta velvoitteesta yhtiötä kohtaan tai vastuuvapauden myöntämistä näille tai kanteen nostamista näitä vastaan;
- 2) osakkeenomistajan tai tämän lähipiiriin kuuluvan osakehuoneiston sellaista uudistusta tai muuta kuin välttämätöntä kunnossapitoa, joka poikkeaa muiden osakkeenomistajien hallinnassa olevien huoneistojen kunnossapidosta tai uudistamisesta;
- 3) osakkeenomistajan tai tämän lähipiiriin kuuluvan osakehuoneiston ottamista yhtiön hallintaan; taikka
- 4) yhtiön puhevallan käyttämistä oikeudenkäynnissä tai muussa asiassa, jossa osapuolena on osakkeenomistaja tai tämän lähipiiriin kuuluva.

Edellä 1 momentissa päätöksen olennaisuutta osakkeenomistajien kannalta arvioidaan 1 luvun 11 §:ssä tarkoitettujen yhtiön johdon tehtävien hoitoa koskevien vaatimusten, saman luvun 10 §:ssä tarkoitetun osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden, saman luvun 5 §:ssä tarkoitetun yhtiön tarkoituksen toteuttamisen tai 1 luvun 13 §:ssä tarkoitetun osakehuoneiston hallintaoikeuden, yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden tai huoneiston käyttämisestä aiheutuvien muiden kulujen kannalta.

19 §

Kokouskutsun sisältö

 Jos kokouskutsu koskee 38 §:ssä tarkoitettua kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovutusta ja selvitystilaa taikka 39 §:ssä tarkoitettua purkavaa uusrakentamista, kutsussa on lisäksi kehoitettava osakkeenomistajia selvittämään, miten päätös vaikuttaa heidän verokohteluunsa ja yhtiön osakkeiden käyttämiseen velan vakuutena.

20 §

Kutsuaika

 Kokouskutsu 38 §:ssä tarkoitetusta luovutuksesta ja selvitystilasta tai 39 §:ssä tarkoitetusta purkavasta uusrakentamisesta päättävään yhtiökokoukseen on toimitettava aikaisintaan neljä kuukautta ja viimeistään kahta kuukautta ennen yhtiökokousta. Kokouskutsu on samassa ajassa ilmoitettava rekisteröitäväksi kaupparekisteriin.

22 §

Kokousasiakirjat, niiden nähtävänä pitäminen ja lähettäminen

 Jos päätös koskee 38 §:ssä tarkoitettua luovutusta ja selvitystilaa, on edellä tässä pykälässä tarkoitetut asiakirjat ja 38 §:ssä tarkoitettu päätösehdotus liitteineen ja lausunto toimitettava osakkeenomistajille ja pyynnöstä viivytyksettä yhtiön ja osakkeenomistajan velkojalle sekä pidettävä osakkeenomistajien ja yhtiön ja osakkeenomistajien velkojien nähtävänä kokouskutsussa ilmoitetussa paikassa vähintään kaksi kuukautta ennen yhtiökokousta. Lähettämisestä saa periä hallituksen vahvistaman kohtuullisen maksun.

Jos päätös koskee 39 §:ssä tarkoitettua purkavaa uusrakentamista, on edellä 1 ja 2 momentissa tarkoitetut asiakirjat, 40 §:ssä tarkoitettu suunnitelma liitteineen ja 41 §:ssä tarkoitettu lausunto toimitettava osakkeenomistajille ja pyynnöstä viivytyksettä yhtiön ja osakkeenomistajan velkojalle sekä pidettävä osakkeenomistajien ja yhtiön ja osakkeenomistajien velkojien nähtävänä kokouskutsussa ilmoitetussa paikassa vähintään kaksi kuukautta ennen yhtiökokousta. Lähettämisestä saa periä hallituksen vahvistaman kohtuullisen maksun.

37 §

Suostumus toiminnan tai yhtiömuodon muuttamiseen tai lopettamiseen tai omaisuuden luovuttamiseen

(Pykälän 3 momentti ehdotetaan kumottavaksi.)

Yhtiökokous voi kuitenkin päättää 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua sulautumisesta, jos osakkeenomistajat, joilla on vähintään neljä viidesosaa kaikista yhtiön osakkeista, suostuvat siihen ja jos sulautumisen toteuttamatta jättäminen olisi kohtuutonta, kun otetaan huomioon sitä vastustaville osakkeenomistajille aiheutuvan haitan määrä ja kaikille osakkeenomistajille koitua hyöty.

38 §

Selvitystila ja yhtiön kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttaminen

Yhtiökokous voi 37 §:n 1 momentin 2 ja 5 kohdan estämättä päättää yhtiön selvitystilasta ja kiinteistön tai rakennuksen (tai niiden käyttöoikeuden) luovuttamisesta, jos päätöstä kannattavilla osakkeenomistajilla on vähintään neljä viidesosaa yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista, ja

1) yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa osakkeiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyys huomioon ottaen;

2) purkautuvan yhtiön netto-omaisuus jaetaan osakkeenomistajien osakehuoneistojen ja osakeryhmien käypien arvojen suhteessa.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua päätöstä koskevassa ehdotuksessa on oltava ainakin:

1) ehdotus kiinteistön tai rakennuksen (tai niiden käyttöoikeuden) luovutusehdoiksi ja luovutuksensaajan nimi ja henkilö- tai yritys- ja yhteisötunnus tai vastaavat yksilöintitiedot;

2) ehdotus selvitystilan alkamispäiväksi ja selvitysmenettelyn ehdoiksi;

3) ehdotus osakkeenomistajien osakehuoneistojen hallintaoikeuden ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden arvioidusta päättymisajankohdasta;

4) ehdotus jokaiselle osakkeenomistajalle tulevan purkautuvan yhtiön netto-omaisuuden jako-perusteiksi, arvioiduksi määräksi ja maksuajankohdaksi;

5) selvitys kiinteistön tai rakennuksen (tai niiden käyttöoikeuden luovutuksen) syistä sekä kiinteistön ja rakennuksen ja osakkeenomistajien osakkeiden ja nykyisten osakehuoneistojen hallintaoikeuden käyvistä arvoista välittömästi ennen kutsua selvitystilasta ja luovutuksesta päättävään yhtiökokoukseen;

6) selvitys sellaisesta yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta ja arvio kunnossapitokuluista yhtiökokouksen päätöstä seuraavan vähintään 10 vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin tilojen käytöstä aiheutuviin kustannuksiin;

7) selvitys yhtiön kiinteistön kaavoituksesta, rakennusoikeudesta ja muista mahdollisista kiinteistön arvoon vaikuttavista seikoista; sekä

8) selvitys siitä, miten kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovutus ja selvitystila vaikuttavat yhtiön verokohteluun.

Yhtiön on nimettävä yksi tai useampi riippumaton asiantuntija antamaan edellä 2 momentissa tarkoitettua päätösehdotuksesta ja tiedoista perusteltu lausunto yhtiölle ja sen kaikille osakkeenomistajille. Lausunnossa on arvioitava,

1) täytyvätkö 1 momentissa säädetyt määräänemistöpäätöksen edellytykset; sekä

2) onko annettu oikeat ja riittävät tiedot kiinteistön, rakennuksen ja osakkeenomistajien osakkeiden ja niiden perusteella hallittavien osakehuoneistojen käyvistä arvoista ja niiden määrittelyn perusteista.

Osakkeenomistaja voi hyväksyä päätöksen myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen ja vastustaa päätöstä ennen kokousta.

Osakkeenomistajan hallintaoikeus ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus jatkuvat enintään kolme kuukautta siitä, kun selvitystilasta on päätetty ja kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutushinta on maksettu yhtiölle.

Purkava uusrakentaminen

39 §

Päätös purkavasta uusrakentamisesta

Edellä 35, 37 ja 38 §:n estämättä yhtiökokous voi päättää yhtiön hallitseman rakennuksen purkamisesta ja uudelleen rakentamisesta tai kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovuttamisesta purkamista ja uudelleen rakentamista varten, jos päätöstä kannattavilla osakkeenomistajilla on vähintään neljä viidesosaa yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista ja

1) jokainen osakkeenomistaja saa vähintään päätöshetkellä hallinnassaan olevan osakehuoneiston (nykyinen osakehuoneisto) hallintaoikeutta vastaavan uuden osakehuoneiston;

2) jokaiselle osakkeenomistajalle tulevan uuden osakehuoneiston käypä arvo ja mahdollinen muu vastike vastaa vähintään hänen nykyisen osakehuoneistonsa arvoa;

3) osakkeenomistajille tulevien uusien osakehuoneistojen ja osakeryhmien käypien arvojen ja mahdollisen muun vastikkeen suhde vastaa heidän nykyisten osakehuoneistojensa ja osakeryhmien käypien arvojen suhdetta;

4) osakkeenomistajan maksuvelvollisuutta yhtiötä kohtaan ei lisätä, hänen osakehuoneistonsa käyttötarkoitusta ei muuteta, hänen oikeutta osakkeensa luovuttamiseen ei rajoiteta ja hänen oikeutta yhtiön voittoon tai netto-omaisuuteen ei vähennetä.

Päätöksessä on oltava ainakin 40 §:n 1 momentin 1, 4–8, 12–14, 18 ja 22 kohtien mukaiset tiedot.

Osakkeenomistajalla on oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista siten kuin 42 §:ssä säädetään.

Jos 1 momentissa tarkoitettu päätös koskee vain osaa yhtiön osakehuoneistoja ja päätös ei edellytä 35 §:ssä tarkoitettua muiden osakkeenomistajien suostumusta, päätökseen vaaditaan 27 §:ssä tarkoitetun määräenemmistöpäätöksen lisäksi neljä viidesosaa yhtiön niiden osakkeenomistajien antamista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista, jotka tuottavat oikeuden hallita päätöksen tarkoittamia osakehuoneistoja ja että 1 momentin 1–4 kohdan vaatimukset toteutuvat yhtiön kaikkien osakkeenomistajien kohdalla.

Osakkeenomistaja voi hyväksyä päätöksen myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen ja vastustaa päätöstä ennen kokousta. Osakkeenomistaja voi hyväksyä sen, että hänen osaltaan poiketaan 1 momentin 1–4 kohdan vaatimuksista, jos poikkeaminen ei edellytä 35 §:ssä tarkoitettua muiden osakkeenomistajien suostumusta.

Purkavaa uusrakentamista koskevan tämän pykälän mukaisen päätöksen jälkeen yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuu koskee vain sellaista kunnossapitoa, joka on tarpeen lisävahingon välttämiseksi tai jonka laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakkeenomistajien osakehuoneistojen käyttöä. Jos yhtiökokouksen päätöksen täytäntöönpano raukeaa, tätä momenttia ei enää sovelleta.

Edellä tässä pykälässä säädettyä sovelletaan myös sellaiseen purkavaa uusrakentamiseen, jonka vähintään kaksi yhtiötä toteuttaa yhdessä. Tällaista purkavaa uusrakentamista koskevaan suunnitelmaan ja asiantuntijan lausuntoon sovelletaan 40 ja 41 §:ää kunkin siihen osallistuvan yhtiön osalta.

Edellä tässä pykälässä säädettyä sovelletaan myös yhtiökokouksen päätökseen sellaisesta sulautumisesta ja jakautumisesta, joka toteutetaan 1 momentissa säädetyllä tavalla. Tällaista sulautumista tai jakautumista koskevaan suunnitelmaan, riippumattoman asiantuntijan lausuntoon ja yhtiön päätökseen sovelletaan jokaisen siihen osallistuvan yhtiön osalta 19 ja 20 luvun säännöksistä poiketen, mitä tässä pykälässä ja 40–42 §:ssä säädetään.

40 §

Suunnitelma purkavaksi uusrakentamiseksi

Yhtiön hallituksen on laadittava purkavasta uusrakentamisesta suunnitelma, jossa on oltava:

- 1) hankkeen osapuolina olevien yhtiöiden toiminimet, yritys- ja yhteisötunnukset tai vastaavat yksilöintitiedot sekä tehtävät ja vastuut hankkeessa;
- 2) selvitys purkavan uusrakentamisen syistä ja toteutuksesta sekä osakkeenomistajien osakkeiden ja nykyisten osakehuoneistojen hallintaoikeuden ja niiden tilalle osakkeenomistajille annettavien uusien osakehuoneistojen käyvistä arvoista ja mahdollisesta muusta vastikkeesta ja käypien arvojen suhteista välittömästi ennen kutsua suunnitelman hyväksymisestä päättävään yhtiökokoukseen ja kun uudet huoneistot otetaan käyttöön;
- 3) selvitys sellaisesta yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta ja arvio kunnossapitokuluista suunnitelman allekirjoittamista seuraavan vähintään 10 vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin tilojen käytöstä aiheutuviin kustannuksiin;
- 4) ehdotus kullekin osakkeenomistajalle annettavaksi uudeksi osakehuoneistoksi sekä jokaisesta tällaisesta järjestysnumerolla yksilöidystä osakehuoneistosta tiedot sen sijainnista rakennuksessa, pinta-alasta, käyttötarkoituksesta, huoneiston huoneiden lukumäärästä, huoneiston varustuksesta, muusta mahdollisesta huoneiston hallintaan liittyvästä tilasta ja huoneiston yhtiövastikeperusteista ja muista tilojen käytöstä aiheutuvista kustannuksista sekä vastaavat tiedot uutta osakehuoneistoa vastaavasta osakkeenomistajan nykyisestä osakehuoneistosta;
- 5) ehdotus mahdolliseksi muuksi osakkeenomistajalle annettavaksi vastikkeeksi sekä selvitys perusteista, joilla osakkeenomistajalle voidaan tarjota osakehuoneistoa, jonka käypä arvo tai ominaisuudet muuten poikkeavat 39 §:n 1 momentin 1–4 kohdan edellytyksistä;
- 6) ehdotus muiden kuin 4 kohdassa tarkoitettujen osakehuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden antamiseksi yhtiön osakeannissa tai uuden yhtiön järjestelyksi tällaisten osakkeiden antamiseksi sekä näistä osakehuoneistoista 4 kohdan mukaiset tiedot;

- 7) ehdotus yhtiön tai uuden yhtiön välittömään hallintaan tuleviksi osakkeenomistajien käytössä oleviksi tiloiksi ja alueiksi ja niistä 4 kohtaa vastaavat tiedot;
- 8) ehdotus 4–6 kohtien mukaisia uusia osakehuoneistoja ja yhtiön hallintaan jääviä tiloja ja alueita koskevaksi yhtiöjärjestyksen muutokseksi tai uusien osakehuoneistojen rakennukset omistavan perustettavan uuden yhtiön (uusi yhtiö) yhtiöjärjestykseksi ja miten uuden yhtiön toimielinten jäsenet valitaan, sekä muiksi järjestelyiksi, joilla uudet osakehuoneistot annetaan yhtiön osakkeenomistajille;
- 9) selvitys hankkeen arvioiduista kokonaiskustannuksista ja kunkin uuden osakehuoneiston arvioidut hankintakustannukset ilman lisä- ja muutostöitä sekä tieto siitä, että osakkeenomistajan haluamien mahdollisten lisä- ja muutostöiden kustannukset tulevat näiden kustannusten päälle;
- 10) arvio kunkin uuden osakehuoneiston käytöstä aiheutuvista kustannuksista niiden käyttöönottoa seuraavalla ensimmäisellä tilikaudella;
- 11) selvitys siitä, miten purkava uusrakentaminen voi vaikuttaa yhtiön verokohdeltuun;
- 12) ehdotus osakkeenomistajien nykyisten osakehuoneistojen hallintaoikeuden arvioidusta päättymisajankohdasta ja heille annettavien uusien osakehuoneistojen ja niiden rakennusten arvioidusta käyttöönottoaajankohdasta;
- 13) ehdotus yhtiön tai uuden yhtiön kaikkien osakehuoneistojen hallintaoikeuden ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkamisen perusteiksi;
- 14) kiinteistön tai rakennuksen tai niiden osan luovutuksessa ehdotus luovutusehdoiksi ja uuden yhtiön kiinteistön omistuksen ja hallinnan järjestämiseksi;
- 15) selvitys uusien rakennusten rakentamiseksi käytettävän rakennusoikeuden laadusta ja määrästä sekä uusien rakennusten rakennustyyppistä;
- 16) selvitys tarvittavien kaavamuutosten ja rakennuslupien hankkimisesta;
- 17) selvitys uusista rakennuksista ja niiden rakentamistapaa koskevista suunnitelmista, mukaan lukien alustava rakennustapaselostus;
- 18) ehdotus siitä, millä ehdoilla tarjoudutaan lunastamaan 42 §:n 1 momentissa tarkoitettujen osakkaiden osakkeet;
- 19) selvitys yhtiön tuloista ja menoista sekä varoista, veloista ja omasta pääomasta ja niiden arvostamiseen vaikuttavista seikoista ja purkavan uusrakentamisen suunnitellusta vaikutuksesta uuden yhtiön tuloihin, menoihin ja taseeseen sekä sovellettavista kirjanpidollisista menetelmistä;

20) selvitys yhtiön omaisuuteen kohdistuvista maakaareissa (540/1995) tarkoitettuihin kiinteistökiinnityksistä ja yrityskiinnityksistä (1599/2009) tarkoitettuihin yrityskiinnityksistä;

21) selvitys tai ehdotus yhtiön optio-oikeuden ja muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden haltijan oikeuksista tämän suunnitelman mukaisessa purkavassa uusrakentamisessa; sekä

22) ehdotus yhtiön ja uuden yhtiön oikeudesta päättää muista kuin tavanomaiseen toimintaan kuuluvista järjestelyistä, jotka vaikuttavat niiden oman pääoman tai osakkeiden määrään.

Edellä 39 §:n 8 tai 9 momentissa tarkoitettua useampaa yhtiötä taikka sulautumista tai jakautumista koskeva suunnitelma on päivättävä ja allekirjoitettava jokaisen siihen osallistuvan yhtiön hallituksen toimesta.

41 §

Riippumattoman asiantuntijan lausunto

Yhtiön on nimettävä yksi tai useampi riippumaton asiantuntija antamaan purkavaa uusrakentamista koskevasta suunnitelmasta perusteltu lausunto yhtiölle ja sen kaikille osakkeenomistajille. Lausunnossa on arvioitava, onko

1) suunnitelmassa annettu oikeat ja riittävät tiedot osakkeenomistajien osakkeiden ja niiden perusteella hallittavien uusien osakehuoneistojen sekä mahdollisen muun vastikkeen käyvistä arvoista ja niiden määrittelyn perusteista;

2) ehdotus osakkeenomistajien osakkeiden ja niiden perusteella hallittavien uusien osakehuoneistojen ja muun vastikkeen jakamisesta 39 §:n 1 momentin 1–4 kohdan mukainen; sekä

3) suunnitelma teknisesti ja taloudellisesti toteutuskelpoinen; sekä

4) edellä 40 §:n 1 momentin 18 kohdan lunastushinta osakkeiden käyvän arvon mukainen.

Lisäksi lausunnossa on mainittava, onko suunnitelman toteuttaminen omiaan vaarantamaan yhtiön velkojen maksun.

42 §

Osakkeenomistajan oikeus vaatia lunastusta purkavassa uusrakentamisessa

Jos osakkeenomistaja on vastustanut edellä 39 §:ssä tarkoitettua päätöstä tai hän ei ole osallistunut päätöksen tekemiseen, hänellä on oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista.

Lunastushinta on päätöstä välittömästi edeltävän ajankohdan käypä hinta. Käyvän hinnan määrittämisessä otetaan huomioon osakkeiden tuottama osakehuoneiston hallintaoikeus sekä osakkeiden tuottamat muut oikeudet ja velvollisuudet.

Lunastushinnalle on maksettava vuotuista korkoa lunastusvaatimuksen esittämisestä, kuitenkin aikaisintaan yhtiökokouksen päätöksestä, lunastushinnan maksamiseen asti korkolain (633/1982) 12 §:ssä tarkoitetun kulloinkin voimassa olevan viitekoron mukaisesti.

Lunastusvaatimus on esitettävä yhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa 39 §:n 1 momentissa tarkoitetusta yhtiökokouksesta. Jos lunastuksesta ei sovita, osakkeenomistajan on saatettava lunastusasia vireille yhtiön kotipaikan käräjäoikeudessa kanteella viimeistään neljän kuukauden kuluttua yhtiökokouksesta. Kanteen vireillepanon jälkeen osakkeenomistajalla on oikeus vain lunastushintaan ja osakehuoneiston hallintaoikeus kolme kuukautta lunastushinnan maksamisesta. Osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiövastiketta hallinta-ajaltaan yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Jos osakkeenomistaja ei ole vaitinut lunastusta tai saattanut kannetta vireille määräajassa, oikeus lunastukseen on menetetty.

Jos myöhemmin vahvistetaan, ettei osakkeenomistajalla ole oikeutta lunastukseen, hänellä on oikeus uuteen osakehuoneistoon yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti. Jos yhtiökokouksen päätöksen täytäntöönpano raukeaa, myös lunastusmenettely raukeaa.

Lunastushinta on maksettava kuukauden kuluttua tuomion lainvoimaiseksi tulemisesta. Lunastushinta voidaan tallettaa ja sen maksamisesta voi antaa vakuuden siten kuin 45 §:ssä säädetään. Osake siirtyy lunastajalle lunastushinnan suorittamisella, jollei se ole 45 §:n mukaan siirtynyt jo aiemmin.

Lunastaja on yhtiö. Edellä 39 §:ssä tarkoitetussa yhtiökokouksen päätöksessä voidaan kuitenkin määrätä, että lunastaja on muu taho. Yhtiön on viipymättä ilmoitettava muulle lunastajalle lunastusvaatimuksista. Jos lunastajaksi määrätty muu taho ei maksa lunastushintaa, yhtiö on vastuussa lunastushinnan maksamisesta.

Oikeudenkäyntimenettelyn kustannuksista vastaa lunastaja, jos käräjäoikeus ei erityisestä syystä katso kohtuulliseksi määrätä toisin.

43 §

Yhtiön vähemmistöosakkeiden lunastaminen

Sillä, jolla on enemmän kuin yhdeksän kymmenesosaa yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä (lunastaja), on oikeus lunastaa muiden osakkeenomistajien osakkeet käyvästä hinnasta, jos yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaisi

osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa osakkeiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyys huomioon ottaen. Osakkeenomistajalla, jonka osakkeet voidaan lunastaa (vähemmistöosakkeenomistaja), on vastaavasti oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista.

Lunastajalle kuuluviksi katsotaan 1 momenttia sovellettaessa:

- 1) sellaisen yhteisön tai säätiön osakkeet ja äänet, jossa lunastajalla on 1 luvun 11 b §:ssä tarkoitettu määräsvalta; sekä
- 2) lunastajan tai 1 kohdassa mainitun yhteisön taikka säätiön yhdessä jonkun toisen kanssa omistamat osakkeet ja niiden tuottamat äänet.

Lunastajan ääniä laskettaessa ei oteta huomioon lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvaa äänestysrajoitusta. Yhtiön kokonaisosakemäärässä ja kokonaisäänimäärässä ei oteta huomioon osakkeita ja ääniä, jotka kuuluvat yhtiölle itselleen tai yhtiön tytäryhteisölle.

Jos lunastajia olisi 1–3 momentin mukaan useita, lunastajana pidetään sitä, jolla välittömimmin on yhtiössä tässä pykälässä tarkoitettu osakkeiden ja äänten enemmistö.

Lunastajan on viipymättä ilmoitettava yhtiölle 1 momentissa tarkoitetun lunastusoikeuden ja -velvollisuuden syntymisestä ja lakkaamisesta. Yhtiön on viipymättä ilmoitettava lunastusoikeuden ja -velvollisuuden syntyminen tai lakkaaminen rekisteröitäväksi, kun yhtiö on saanut lunastajalta ilmoituksen tai muuten luotettavan tiedon lunastusoikeuden ja -velvollisuuden syntymisestä tai lakkaamisesta.

Lunastusoikeutta ja lunastushintaa koskevat erimielisyydet on saatettava käräjäoikeuden tutkittavaksi siten kuin 26 luvussa säädetään. Käräjäoikeuden on ilmoitettava lunastusasian vireille tulosta yhtiölle. Vireilletulon jälkeiset muutokset 1 momentissa tarkoitetuissa olosuhteissa eivät aiheuta lunastusoikeuden tai -velvollisuuden raukeamista. Lunastushinta on määritettävä kanteen vireille tuloa välittömästi edeltävän ajankohdan käyvän hinnan mukaan. Käyvän hinnan määrittämisessä otetaan huomioon osakkeiden tuottama osakehuoneiston hallintaoikeus sekä osakkeiden tuottamat muut oikeudet ja velvollisuudet. Lunastushinta on maksettava kuukauden kuluessa tuomion lainvoimaiseksi tulemisesta. Osake siirtyy lunastajalle lunastushinnan suorittamisella, jollei se ole 45 §:n mukaan siirtynyt jo aiemmin. Lunastushinnalle on maksettava vuotuista korkoa kanteen vireillepanon jälkeiseltä ajalta korkolain 12 §:ssä tarkoitetun kulloinkin voimassa olevan viitekoron mukaisesti. Osakkeenomistajan hallintaoikeus päättyy kolmen kuukauden kuluttua lunastushinnan maksamisesta ja hänellä on velvollisuus maksaa yhtiövastike hallinta-ajaltaan yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Oikeudenkäyntimenettelyn kustannuksista vastaa lunastaja, jos käräjäoikeus ei erityisestä syystä katso kohtuulliseksi määrätä toisin.

44 §**Uskottu mies**

Yhtiön on saatuaan tiedon 43 §:n 6 momentissa tarkoitetun asian vireille tulosta haettava kärjäoikeudelta uskotun miehen määräämistä valvomaan kärjäoikeudessa vähemmistöosakkeenomistajien etua, jolleivät kaikki asianosaiset ole ilmoittaneet pitävänsä uskotun miehen määräämistä tarpeettomana tai jollei uskotun miehen määräämistä ole pidettävä perusteettomana ottaen huomioon vähemmistöosakkeenomistajien oikeusturva ja oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin toteutuminen, vähemmistöosakkeenomistajien yhteenlasketun edun määrä ja muut seikat. Asiassa toimivaltainen on yhtiön kotipaikan kärjäoikeus. Asia voidaan ratkaista vähemmistöosakkeenomistajia kuulematta. Uskotun miehen määräys ja päätös uskotun miehen hakematta jättämisestä merkitään kaupparekisteriin. Päätökseen uskotun miehen hakematta jättämisestä ei saa erikseen hakea muutosta valittamalla.

Uskotulla miehellä on oikeus ja velvollisuus esittää kärjäoikeudessa vähemmistöosakkeenomistajien puolesta näiden asiaa tukevia seikkoja ja näyttöä. Uskotulla miehellä ei ole kelpoisuutta vähemmistöosakkeenomistajien puolesta esittää tai hyväksyä lunastusta koskevia vaatimuksia tai ryhtyä toimiin, jotka ovat ristiriidassa vähemmistöosakkeenomistajan omien toimien kanssa.

Uskotun miehen palkkiosta ja kulujen korvauksesta kärjäoikeus määrää noudattaen, mitä 43 §:n 8 momentissa säädetään oikeudenkäyntimenettelyn kustannuksista. Oikeuskäsittelyn päätyttyä uskotun miehen on viipymättä ilmoitettava rekisteröitäväksi toimenpiteitään koskeva selonteko, joka katsotaan rekisteröimisellä annetuksi vähemmistöosakkeenomistajille. Uskotusta miehestä on muuten soveltuvien osin voimassa, mitä holhustoimesta annetussa laissa (442/1999) säädetään edunvalvojasta.

45 §**Vakuuden asettaminen lunastushinnasta ja lunastushinnan tallettaminen**

Jos lunastusoikeuden olemassaolo on lainvoimaisesti ratkaistu tai se on muuten selvää, mutta lunastushinnasta ei ole sovittu tai määrätty, osake siirtyy lunastajalle heti, jos tämä asettaa lunastushinnan maksamisesta vakuuden, jonka kärjäoikeus hyväksyy. Uskottu mies säilyttää tarvittaessa vakuutta lunastushintaan oikeutettujen lukuun.

Lunastushinta voidaan suorittaa tallettamalla se yhtiön kotipaikan aluehallintoviraston huostaan siten kuin rahan, arvo-osuuksien, arvopaperien tai asiakirjain tallettamisesta velan maksuna tai vapautumiseksi muusta suoritusvelvollisuudesta annetussa laissa (281/1931) säädetään, jos tallettamiseen on mainitun lain 1 §:n mukaiset edellytykset. Lunastaja ei tällöin saa pidättää itselleen oikeutta saada talletettua takaisin.

Osakkeen hallinta tuottaa 1 momentissa tarkoitetun vakuuden asettamisen tai 2 momentissa tarkoitetun tallettamisen jälkeen ainoastaan oikeuden lunastushintaan. Lunastajalla on oikeus saada aikaisemmin annetun osakekirjan tilalle uusi osakekirja, johon on tehtävä merkintä siitä, että se korvaa aikaisemman osakekirjan. Jos aikaisempi osakekirja tämän jälkeen luovutetaan lunastajalle, se on mitätöitävä.

7 luku

Asunto-osakeyhtiön johto ja edustaminen

3 §

Hallituksen päätöksenteko

Hallitus on päätösvaltainen, kun paikalla on yli puolet jäsenistä, jollei yhtiöjärjestyksessä edellytetä suurempaa määrää. Määrä lasketaan valituista hallituksen jäsenistä. Määrää laskettaessa ei oteta huomioon niitä jäseniä, jotka eivät 4 §:n mukaan saa äänestää asiassa. Päätöstä ei saa tehdä, ellei kaikille hallituksen jäsenille ole mahdollisuuksien mukaan varattu tilaisuutta osallistua asian käsittelyyn. Jos hallituksen jäsen on estynyt, tilaisuus on varattava varajäsenelle. Jos päätös tehdään pitämättä kokousta, päätös on kirjattava, allekirjoitettava, numeroitava ja säilytettävä kuten hallituksen kokouksen pöytäkirjasta 6 §:ssä säädetään.

Lähipiiritointia koskevan päätöksen saa tehdä vain, jos kaikille hallituksen jäsenille, jotka eivät ole lähipiirisuhteessa päätettävään asiaan, on varattu tilaisuus osallistua asian käsittelyyn. Jos kokouksessa päätetään lähipiiritoimesta, siitä on ilmoitettava ennen kokousta kaikille jäsenille.

4 §

Hallituksen päätös lähipiiritoimesta

Jos hallitus päättää sellaisesta osakkeenomistajien kannalta olennaisesta sopimuksesta tai muusta oikeustoimesta 1 luvun 11 a §:ssä tarkoitettuun yhtiön lähipiiriin kuuluvan kanssa, joka poikkeaa yhtiön tavanomaisesta toiminnasta tai tavanomaisista kaupallisista ehdoista yhtiön vahingoksi, päätökseen vaaditaan enemmistö tai yhtiöjärjestyksessä määrätty määräenemmistö myös hallituksen niiden jäsenten äänistä, jotka eivät ole lähipiirisuhteessa päätettävään toimeen.

Hallituksen jäsen ei saa äänestää asiassa, jos päätetään hänen tai hänen lähipiiriinsä kuuluvan henkilön osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan eikä hänen tai lähipiiriinsä kuuluvan osakehuoneiston sellaisesta uudistuksesta tai muusta kuin välttämättömästä kunnossapidosta, joka poikkeaa muiden osakkeenomistajien hallinnassa olevien osakehuoneistojen kunnossapidosta tai uu-

distamisesta. Lisäksi hallituksen jäsen ei saa äänestää yhtiön puhevallan käyttämisestä hallituksen jäsentä tai hänen lähipiiriinsä kuuluvaa koskevassa oikeudenkäynnissä tai muuten.

Hallitus voi päättää, että lähipiirisuhteessa päätettävään asiaan oleva hallituksen jäsen ei saa osallistua asian käsittelyyn.

Edellä 1 momentissa päätöksen olennaisuutta osakkeenomistajien kannalta arvioidaan 1 luvun 11 §:ssä tarkoitettujen yhtiön johdon tehtävien hoitoa koskevien vaatimusten, saman luvun 10 §:ssä tarkoitetun osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden, saman luvun 5 §:ssä tarkoitetun yhtiön tarkoituksen toteuttamisen tai 13 §:ssä tarkoitetun osakehuoneiston hallintaoikeuden, yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden tai huoneiston käyttämisestä aiheutuvien muiden kulujen kannalta.

7 §

Tehtävien siirtäminen

Hallitus voi saattaa hallituksen tai toimitusjohtajan yleisiin tehtäviin kuuluvan asian yhtiökokouksen päätettäväksi. Hallituksen päätökseen lähipiiritoimen saattamisesta yhtiökokouksen päätettäväksi riittää enemmistö hallituksen niiden jäsenten äänistä, jotka eivät ole lähipiirisuhteessa päätettävään toimeen.

19 §

Isännöitsijään sovellettavat säännökset

Isännöitsijään sovelletaan lisäksi, mitä hallituksen jäsenestä säädetään pätemättömiä päätöksiä koskevassa 2 §:n 4 momentissa, lähipiiritoimia koskevassa 4 §:ssä ja kelpoisuutta koskevassa 10 §:ssä. Isännöitsijän asuinpaikan tai, jos isännöitsijä on yhteisö, kotipaikan on kuitenkin aina oltava Euroopan talousalueella, jollei rekisteriviranomainen myönnä yhtiölle lupaa poiketa tästä.

22 luku

Yhtiön purkaminen

3 §

Yhtiön päätös selvitystilaan asettamisesta

Yhtiökokous päättää yhtiön asettamisesta selvitystilaan 6 luvun 37 ja 38 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

23 luku

Päätöksen moite

2 §

Mitätön yhtiökokouksen päätös

Tällaiseen päätökseen ei sovelleta 1 §:n 2 momentissa säädettyä kolmen kuukauden määräaikaa. Sulautumis- tai jakautumispäätöstä koskevaa moitekan-
netta ei kuitenkaan voida nostaa, kun sulautumisen tai jakautumisen rekisteröi-
misestä on kulunut yli kuusi kuukautta. Edellä 6 luvun 38 §:ssä tarkoitettua luo-
vutusta ja selvitystilaa tai 39 §:ssä tarkoitettua purkavaa uusrakentamista kos-
kevaa moitekannetta ei voida nostaa, kun päätöksen tekemisestä on kulunut yli
kuusi kuukautta.

24 luku

Vahingonkorvaus

1 §

Johtohenkilön vahingonkorvausvelvollisuus

Jos vahinko on aiheutettu rikkomalla tätä lakia muulla tavalla kuin pelkästään
rikkomalla 1 luvun säännöksiä toiminnan keskeisistä periaatteista tai jos vahinko
on aiheutettu rikkomalla yhtiöjärjestyksen määräystä, vahinko katsotaan aiheu-
tetuksi huolimattomuudesta, jollei menettelystä vastuussa oleva osoita menetel-
leensä huolellisesti. Sama koskee vahinkoa, joka on aiheutettu 1 luvun
11 a §:ssä tarkoitettuun yhtiön lähipiiriin kuuluvan eduksi tehdyllä toimella.

2 §

Osakkeenomistajan vahingonkorvausvelvollisuus

Jos vahinko on aiheutettu rikkomalla 4 tai 5 luvun säännöksiä tai yhtiöjärjestyk-
sen määräyksiä osakkeenomistajan kunnossapitovastuusta tai muutostyöstä,
vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei osakkeenomistaja
osoita menetelleensä huolellisesti. Sama koskee vahinkoa, joka on aiheutettu 1
luvun 11 a §:ssä tarkoitettuun yhtiön lähipiiriin kuuluvan eduksi tehdyllä toimella.

26 luku

Riitojen ratkaiseminen

1 §

Toimivaltaiset tuomioistuimet

Sen estämättä, mitä riita-asian oikeuspaikasta oikeudenkäymiskaaren 10 luvussa säädetään, tämän lain soveltamista koskeva asia voidaan tutkia myös yhtiön kotipaikan käräjäoikeudessa. Edellä 6 luvun 42 ja 43 §:ssä tarkoitettua lunastusta koskevassa asiassa yhtiön kotipaikan käräjäoikeus on toimivaltainen tuomioistuin.

2 §

Kiireellisenä käsiteltävät asiat

Osakkeenomistajan osakkeiden lunastamista koskeva 6 luvun 42 tai 43 §:ssä tarkoitettu lunastusasia ja maksua tai turvaavaa vakuutta koskeva asia, jota koskeva tuomio 17 luvun 5 §:n, 19 luvun 15 §:n tai 21 luvun 8 §:n mukaan on rekisteröimisen edellytys, on käsiteltävä kiireellisesti.

2 a §

Oikeudenkäyntikuluista tietyissä asioissa

Oikeudenkäymiskaaren 21 luvussa säädetystä poiketen yhtiö vastaa oikeudenkäyntikuluistaan, jos kanne koskee tämän lain 6 luvun 38 tai 39 §:ssä tarkoitetun yhtiökokouksen päätöksen julistamista pätemättömäksi eikä tuomioistuin erityisestä syystä katso kohtuulliseksi määrätä toisin.

LAGFÖRSLAG

Lagförslag på svenska: <http://oikeusministerio.fi/hanke?tunnus=OM061:00/2017>.

LIITE

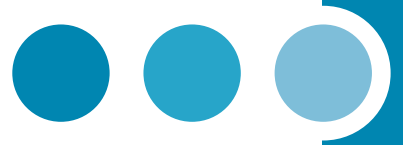
Työryhmän kuulemat asiantuntijat:

Linda Wiksten, Helsingin kaupunki
Auli Heinävä, Tampereen kaupunki
Jukka Kokkinen, Oulun kaupunki
Jouni Mäkäraäinen, Oulun kaupunki
Simo Tuppurainen, Oulun kaupunki

Sami Vallinkoski, Suomen hypoteekkiyhdistys
Tapani Kaistinen, Nordea
Satu Wennberg, OP-ryhmä
Matti Pehkonen, Danske Bank Oyj (kirjallisesti)

Jouni Alho, Taaleri Pääomarahastot Oy
Tuomas Lindfors, Lapti Group Oy
Miska Eriksson, Fira Oy
Laura Kijärvi, Fira Oy

Arja Lehtonen, Catella Property Oy
Harri Ridell, Newsec Oy
Heidi Falkenbach, Aalto yliopisto
Tuomas Jansson, Vahanen Oy



OIKEUSMINISTERIÖ

JUSTITIEMINISTERIET

ISSN 1798-7105 (PDF)
ISBN 978-952-259-692-5 (PDF)

Oikeusministeriö
PL 25
00023 Valtioneuvosto
www.oikeusministerio.fi

Justitieministeriet
PB 25
00023 Statsrådet
www.justitieministeriet.fi